

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH  
TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KECAMATAN  
SIAK HULU KABUPATEN KAMPAR**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau



Oleh :

**WILLY TANOTO**

**NPM : 141010237**

**HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2021**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : WILLY TANOTO  
NPM : 141010237  
Tempat/Tanggal Lahir : BATAM, 15 03 1996  
Program Studi/Jurusan : ILMU HUKUM  
Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KECAMATAN SIAK HULU KABUPATEN KAMPAR

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 01 SEPTEMBER 2020

Yang menyatakan



WILLY TANOTO

No. Reg. 506/1/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1373784242 / 29%



# Sertifikat

## ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

**Willy Tanoto**

**141010237**

Dengan Judul :

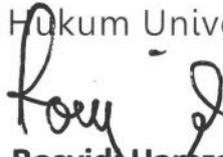
Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu

Kabupaten Kampar

*Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%*

Pekanbaru, 2 September 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

  
Dr. Rosyid Hamzah, S.H., M.H



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

AKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Willy Tanoto  
NPM : 141010237  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Pembimbing : Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L  
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH  
TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KECAMATAN SIAK HULU  
KABUPATEN KAMPAR

Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
4-11-2019	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diperbaiki sesuai dengan hasil seminar</li><li>- Dilihat sejauh mana bagaimana fakta dilapangan</li><li>- Pengambilan data</li></ul>	
17-03-2020	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kutipan langsung agar dapat dibuat spasi 1 lalu sebelum dan sesudah paragraf kutipan langsung diberi jarak lebih 3 cm</li><li>- Teori-teori hukum, jurnal-jurnal, artikel dan hasil penelitian diperbanyak lagi</li><li>- Agar dapat melampirkan dokumen lapangan</li></ul>	
16-07-2020	<ul style="list-style-type: none"><li>- Penulisan yang harus lebih konsisten mengenai kutipan paragraf</li><li>- Populasi</li><li>- Penulisan pasal diawali huruf besar</li></ul>	



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
18-07-2020	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abstrak 3 paragraf</li><li>- Kata pengantar harus masukan abstrak/topik permasalahan</li><li>- Spasi untuk setiap judul besar didalam skripsi</li></ul>	

Pekanbaru, 2020  
Mengetahui,  
An Dekan

**Dr. Rosyidi Namzah, S.H., M.H**  
Wakil Dekan I Bidang Akademik



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27  
Website : [law.uir.ac.id](http://law.uir.ac.id) - e-mail : [law@uir.ac.id](mailto:law@uir.ac.id)

**BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA  
LISAN DI KECAMATAN SIAK HULU KABUPATEN KAMPAR**

**WILLY TANOTO**  
**NPM: 141010237**

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing  
**Pembimbing I**

**Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.I.**

Mengetahui,  
**Dekan**



**Dr. Adhul, S.H., M.H**

Dokumen ini adalah Arsip Miilik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Nomor : 157/Kpts/FH/2020  
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
  - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
  - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
  - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
  - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
  - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
  - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
  - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
  - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan
- 1 Menunjuk  
Nama : Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L.  
NIP/NPK : 89 09 02 142  
Pangkat/Jabatan : Pembina / IV/a  
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala  
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa  
  
Nama : WILLY TANOTO  
NPM : 14 101 0237  
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata  
Judul skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KECAMATAN SIAK HULU KABUPATEN KAMPAR.
  - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
  - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
  - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.  
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 20 Juli 2020  
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

*Tembusan : Disampaikan kepada :*  
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru  
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR  
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

**BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

## BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 424/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 2 Agustus 2021, pada hari ini *selasa, 3 Agustus 2021* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Willy Tanoto  
N P M : 141010237  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.  
Tanggal Ujian : 3 Agustus 2021  
Waktu Ujian : 14.00 - 15.00 WIB  
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring  
IPK : 3.27  
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

### Dosen Penguji

### Tanda Tangan

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L  | 1. Hadir |
| 2. Dr. Hj. Sri Wahyuni, S.H., M.Si | 2. Hadir |
| 3. S. Parman, S.H., M.H            | 3. Hadir |

### Notulen

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 4. Moza Dela Fudika, S.H., M.H | 4. Hadir |
|--------------------------------|----------|



Pekanbaru, 3 Agustus 2021  
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admital, S.H., M.H  
NIK. 080102332

**NOMOR : 424 /KPTS/FH-UIR/2021**  
**TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
  2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
  2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
  3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
  4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
    - a. Nomor : 232/U/2000
    - b. Nomor : 234/U/2000
    - c. Nomor : 176/U/2001
    - d. Nomor : 045/U/2002
  5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
  6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
  8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
    - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
    - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
    - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
  9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam No.080/UIR/KPTS/2017

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Willy Tanoto  
N.P.M. : 141010237  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari  
Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L : Ketua merangkap penguji materi skripsi  
Dr. Hj. Sri Wahyuni, S.H., M.Si : Anggota merangkap penguji sistematika  
S. Parman, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi  
Moza Dela Fudika, S.H., M.H : Notulis
  2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
  3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di Pekanbaru  
Pada Tanggal 2 Agustus 2021  
Dekan,  
  
**Dr. Admiral, S.H., M.H**  
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertiinggal

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala rahmat dan hidayah kepunyaan Allah Yang Maha Kaya dan sebenarnya segala kunci perbendaharaan ilmu itu ada pada genggamannya. Shalawat dan salam semoga tercurah kepada Rasulullah SAW beserta keluarga, sahabat dan para ahlul sunnah wal jamaah hingga akhir khayatnya. Semoga pula seluruh kehidupan senantiasa mendapat barokah hingga menemukan khusnul khatimah. Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas izin, ridho, rahmat, dan karunianya, skripsi dengan judul “**Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**” dapat di tulis dan disusun sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan pendidikan dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H.) di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan sangatlah beresiko kepada pihak penerima sewa, karna apabila dikemudian hari terjadinya kebakaran dan atau kerusakan terhadap ruko siapa yang menjadi tanggung jawab. Seharusnya kedua belah pihak sebelum pelaksanaan sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan sangatlah beresiko kepada pihak penerima sewa, karna apabila dikemudian hari terjadinya kebakaran dan atau kerusakan terhadap ruko siapa yang menjadi tanggung jawab. Seharusnya kedua belah pihak sebelum melakukan kata sepakat untuk menyewakan 1 (satu) atau

lebih unit roko haruslah membuat perjanjian secara tertulis. Bertujuan dikemudian hari, apabila terjadinya permasalahan akan mengurangi permasalahan antara kedua belah pihak. Realitas ketidak efektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang melakukan perjanjian sewa menyewa roko secara lisan yang menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut merupakan tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa roko secara lisan.

Skripsi ini tidak akan pernah selesai tanpa dukungan, arahan, bimbingan, dan do'a dari berbagai pihak dan semua itu merupakan bantuan yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., Selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat melanjutkan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah banyak memberikan masukan dan arahan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I bidang Akademik yang telah banyak memberikan masukan dan arahan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;

4. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan serta meluangkan waktu bagi penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberikan masukan serta meluangkan waktu bagi penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
6. Bapak Dr. H. Abd. Thalib., S.H., M.C.L., selaku Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta penuh kesabaran dalam mengoreksi tulisan penulis untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan pembahasan dalam penelitian ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis mendapatkan tambahan ilmu dan perluasan wawasan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
8. Bapak dan Ibu staf atau pegawai Perpustakaan Universitas Islam Riau dan serta staf atau pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan Administrasi yang tulus selama penulis mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;

9. Kepada Orang Tua dan Saudara-saudaraku yang senantiasa memberi semangat, perhatian, keceriaan, kasih sayang dan doa yang tiada habisnya padaku agar cepat menyelesaikan penulisan skripsi ini; dan
10. Kepada kawan-kawan angkatan 2014 dan kepada kawan-kawan Himpunan Jurusan Hukum Perdata yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu serta kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT jualah penulis serahkan segala amal baik yang telah Bapak, Ibu dan rekan-rekan berikan. Teriring doa, semoga Allah SWT memberi balasan yang lebih baik bagi kita semua. Amiin ya robbal ‘alamiin. Penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang telah berkesempatan memberi masukan dan kritikan semoga Allah SWT memberkahinya, aamiin.

*Wassalamu’alaikum Warahmatullahi Wababarakatuh*

Pekanbaru, 16 Juli 2020  
Penulis,

**Willy Tanoto**  
**NPM : 141010237**

## ABSTRAK

Terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan sangatlah berisiko kepada pihak penerima sewa, karena apabila dikemudian hari terjadinya kebakaran dan atau kerusakan terhadap ruko siapa yang menjadi tanggung jawab. Seharusnya kedua belah pihak sebelum melakukan kata sepakat untuk menyewakan 1 (satu) atau lebih unit ruko haruslah membuat perjanjian secara tertulis. Bertujuan dikemudian hari, apabila terjadinya permasalahan akan mengurangi permasalahan antara kedua belah pihak. Realitas ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan yang menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut berupa tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan.

Masalah pokok adalah 1) bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa rumah toko (Ruko) secara lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan 2) bagaimana penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa.

Jenis penelitian adalah dengan cara survey, penelitian yang mengambil sampel dari populasi yang menggunakan wawancara alat pengumpulan data pokok. Sifat penelitian deskriptif yaitu menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagai mana adanya.

Berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPerdara. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri. Penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa pada dasarnya dapat dikualifikasikan menjadi penyelesaian sengketa secara damai dan penyelesaian sengketa secara adversarial. Penyelesaian sengketa secara damai lebih dikenal dengan penyelesaian secara musyawarah mufakat. Sementara penyelesaian sengketa secara adversarial lebih dikenal dengan penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa. Bentuk dari penyelesaian sengketa secara damai adalah negosiasi, mediasi dan konsiliasi, sedangkan bentuk penyelesaian secara adversarial adalah melalui pengadilan atau lembaga arbitrase. Penyelesaian sengketa yang sesuai dengan filosofi lahirnya e-commerce adalah melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi maupun arbitrase.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Masalah Pokok .....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
D. Tinjauan Pustaka .....	11
E. Konsep Operasional .....	16
F. Metode Penelitian .....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b> .....	<b>21</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa .....	48
D. Tinjauan Umum Tentang Wilayah Kecamatan Siak Hulu .....	58
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>62</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar .....	62
B. Penyelesaian Terhadap Persengketaan Yang Terjadi Antara Pemilik Dan Penyewa .....	72
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>78</b>
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial masyarakat dibebaskan melakukan kegiatannya berdasarkan hukum yang ada. Namun naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi secara sadar ataupun tidak sering terlibat dengan suatu perjanjian. Dengan asas kebebasan berkontrak (consensual), setiap orang dengan bebas membuat perjanjian. Asas ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Lukman Santoso, 2012: 26).

Tujuan pembangunan nasional adalah :

“Mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil makmur yang merata baik materiil maupun spiritual. Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin ditingkatkannya pembangunan perumahan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Hal ini mengingat bahwa perumahan merupakan kebutuhan primer setelah makanan dan sandang atau pakaian bagi manusia. Pembangunan perumahan yang semakin berkembang dewasa ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut”.

Di tinjauan dari segi hubungan keluarga, rumah merupakan sarana atau tempat tinggal yang damai. Karena di dalam rumahlah para anggota keluarga dapat lebih banyak dan leluasa berkomunikasi antara satu dengan yang lainnya. Sedangkan ruko ditinjau dari segi bisnis merupakan suatu sarana yang sangat

menentukan dalam perkembangan usaha perdagangan, karena disamping harus terletak di tempat yang strategis juga harus kelihatan megah dan bersih sehingga konsumen (pembeli) berkeinginan untuk mengunjunginya dan belanja (Hilman Hadikusuma, 1994: 1).

Asas kebebasan berkontrak ini hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

Ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Pengertian perjanjian menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (R. Subekti, 1995: 39).

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undangundang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004: 1).

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dan dibuat oleh para pihak merupakan salah satu dari bentuk hubungan hukum yang sering dilakukan oleh seseorang untuk memenuhi kepentingan dan kebutuhannya. Suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat atau dilakukan oleh beberapa pihak atau orang menunjukkan bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian itu telah siap untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah diperjanjikan. Seperti yang diketahui, dalam hal perjanjian sewa menyewa setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawabnya masing-masing, di mana hak dan tanggung jawab tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Telah diketahui bersama bahwa setiap manusia selalu mempunyai kepentingan-kepentingan yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya. Salah satu caranya ialah dengan mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainya. Bentuk hubungan hukum yang beraneka ragam tersebut salah satu di antaranya adalah dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa, seperti perjanjian lain pada umumnya, merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Seperti yang dijelaskan pada Pasal 1548 KUHPerdara :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya” ([http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat\\_tinggal](http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat_tinggal)).

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun ruko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko (Prodjodikoro, 1987: 5).

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah :

“Sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal”.

Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah (<http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>).

Untuk mewujudkan tersedianya sarana tempat perdagangan dan tempat tinggal tersebut pemerintah mengikut sertakan masyarakat untuk sama-sama merealisasikan terpenuhinya kebutuhan tersebut. Akibat dari perkembangan kehidupan perekonomian dan tempat tinggal tersebut mengakibatkan timbulnya

perjanjian sewa menyewa antara pemilik ruko dengan penyewanya. Seperti yang dijelaskan pada Pasal 1548 KUHPerdara :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya” (Pasal 1548 KUHPerdara).

Dari definisi diatas tersebut, maka oleh karena itu dapat disimpulkan yang dimaksud bahwa :

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki.
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula (Wiryo Projodikoro, 1990: 83).

Demikian pesatnya perkembangan kehidupan manusia dan semakin kompleksnya kebutuhan hidup begitu juga untuk tempat tinggal, sehingga peran serta pemerintah juga sangat dibutuhkan, dan dalam hal ini pemerintah telah pula membuat peraturan dalam rangka membantu keteraturan dalam hal kegiatan sewa menyewa bangunan, gedung atau ruko.

Keberadaan rumah toko tersebut merupakan pemenuhan hak-hak pada masyarakat, oleh karena hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, maka ia menimbulkan kewajiban pada Negara dalam hal ini pemerintah untuk

melindungi, menghormati dan melaksanakannya. Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi. Masyarakat yang ingin tinggal di rumah susun sewa terlebih dahulu harus membicarakan dengan pihak pengelola atau dalam hal ini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan.

Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-menyewa rumah. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi oleh si penyewa. Si penyewa terikat dengan kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil apabila selama disewa mengalami kerusakan.

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan, yang isi perjanjinya pun dapat ditentukan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan serta kesusilaan dalam masyarakat, kebebasan ini sejalan dengan sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang di anut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga para pihak bebas dalam menentukan isi dari perjanjian yang

mereka buat dan mengikat mereka yang membuatnya (<http://digilib.petra.ac.id/viewer>).

Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hukum perdata menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam Pasal 138 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sesuai dengan Undang-undang mereka yang membuatnya” (Pasal 138 ayat (1) KUH Perdata).

Sehinga para pihak bebas dalam menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal (Pasal 1320 KUH Perdata).

Dalam perjanjian sewa menyewa salah satu prestasinya adalah membayar uang sewa. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya seperti yang mereka perjanjikan, maka dia dikatakan Wanprestasi. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1981 menetapkan bahwa bangunan dapat dibagi atas :

1. Rumah tempat tinggal.
2. Toko.
3. Gudang.
4. Bengkel.
5. Pabrik.
6. Bioskop.
7. Kantor.
8. Sekolah.
9. Hotel/osmen (PP No. 5 Tahun 1981).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah diatas, jelas tidak ada menyebutkan penguasanya untuk Rumah Toko (Ruko). Ruko adalah salah satu istilah, kemudian dalam membuktikan sewa menyewa ini adalah yang membuat perjanjian mereka secara tertulis dan tidak tertulis (lisan) yanghanya dibuktikan dengan sehelai kwitansi. Alat bukti dalam hukum perjanjian merupakan hal yang sangat penting, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa yang menyangkut dengan hak dan kewajiban para pihak (Andie A. Wicaksono, 2007: 68).

Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensuil, dimana Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya.

Untuk memahami isi perjanjian secara sempurna ada baiknya para pihak mengetahui bagaimana konsep dasar atau struktur perjanjian berikut unsur-unsur pokok yang harus ada yang disebut anatomi perjanjian. Maka kemudian ditetapkan tentang penentuan harga sewa, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat, dan peraturan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya peraturan lama, dan juga cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa.

Berdasarkan hasil survey penulis dengan Bapak Yanto selaku penyewa ruko di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Pandau Jaya, Kabupaten Kampar menyebutkan

bahwa dalam proses sewa menyewa ruko sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya. Untuk proses sewa menyewa hanya menggunakan 1 (satu) lembar kertas kwitansi, dalam proses sewa menyewa antara pihak pemberi sewa dan penerima sewa tidak ada ikatan perjanjian secara tertulis dan disepakati oleh kedua belah pihak (Yanto, Wawancara Prasurvey, 22 Maret 2020).

Terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan sangatlah berisiko kepada pihak penerima sewa, karena apabila dikemudian hari terjadinya kebakaran dan atau kerusakan terhadap ruko siapa yang menjadi tanggung jawab. Seharusnya kedua belah pihak sebelum melakukan kata sepakat untuk menyewakan 1 (satu) atau lebih unit ruko haruslah membuat perjanjian secara tertulis. Bertujuan dikemudian hari, apabila terjadinya permasalahan akan mengurangi permasalahan antara kedua belah pihak.

Realitas ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan yang menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut berupa tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan, maka peneliti menjadikan Kecamatan Siak Hulu, sebagai lokasi penelitian peneliti, terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan, judul dari penelitian peneliti tentang **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka masalah yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa rumah toko (Ruko) secara lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk Mengetahui perlindungan hukum terhadap penyewa rumah toko (Ruko) secara lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Merupakan masukan bagi penulis tentang perlindungan hukum terhadap penyewa rumah toko (Ruko) secara lisan.
- b. Sebagai sumbangan ilmu pengetahuan dan pemikiran khususnya dalam ruang lingkup Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
- c. Dapat dijadikan bahan perbandingan bagi para mahasiswa yang berminat untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut tentang permasalahan hukum yang sama.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Sewa-menyewa adalah : “Perjanjian dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu” (Pasal 1548 KUHPdt) (Abdulkadir Muhammad, 2010: 345).

Unsur-unsur dalam sewa menyewa yaitu :

##### **1. Subyek sewa-menyewa**

Subyek sewamenyewa yang terdiri dari kedua belah pihak yang terikat dan atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa-menyewa atau dalam suatu perjanjian.

Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan yaitu :

“Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan yang menyewakan adalah mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut, biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya” (Abdulkadir Muhammad, 2010: 345).

##### **2. Obyek sewa-menyewa**

Obyek sewa menyewa yaitu benda dan harga yang disewakan. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan, yaitu :

“Benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu calon penyewa yang jujur tidak mencurigai benda sewaan tersebut. harga sewa

selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa”.

### 3. Perbuatan Sewa-Menyewa

Dalam sewa menyewa mencakup lima unsur, yaitu “persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa menyewa”, dengan penjelasan :

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.
- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.
- e. Persyaratan sewa-menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Abdulkadir Muhammad, 2010: 346).

### 4. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Dalam uraian pasal 1548 KHUPdt dengan “waktu Tertentu”, dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu beberapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam pasal 1579 KUHPdt, yaitu :

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu ada beberapa cara :

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian
- b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu

- c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa (Ninieck Suparni, 2007: 373).

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara normal maupun tidak. Berakhir secara normal, maksudnya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya. Sedangkan berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak dipenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu habis sewa menyewa dihentikan.

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

“Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim”.

Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian (Djasadin Saragih, 1990: 1).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Menjelaskan Bahwa

“Sewa menyewa rumah adalah keadaan di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa” (Pasal 3 PP No. 44 Tahun 1994).

Ada empat syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut :

1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara :
  - a. Objek / Perihal tertentu,
  - b. Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan,
2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara :
  - a. Adanya kesepakatan dan kehendak,
  - b. Wenang berbuat,
3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUHPerdara
  - a. Kontrak harus dilakukan dengan I'tikad baik,
  - b. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku,
  - c. Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan,
  - d. Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum,
4. Syarat sah yang khusus :
  - a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu,
  - b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu,
  - c. Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu,
  - d. Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu (R. Subekti, 1984: 6).

Pada dasarnya, perjanjian lisan dapat memenuhi unsur kata sepakat. Bentuk tertulis hanya berfungsi sebagai alat pembuktian. Walaupun ada kalanya undang-undang mensyaratkan dalam bentuk tertulis dan tertulis otentik. Perjanjian lisan masih memerlukan kesaksian, pengakuan dan alat-alat bukti lain untuk membuktikan keberadaan perjanjian tersebut. Sedangkan perjanjian tertulis perlu diakui oleh para pihak yang membuatnya agar punya kekuatan pembuktian sempurna.

Sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (open system). Artinya adalah bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang Perjanjian tertulis yang diakui para pihak di hadapan hakim bernilai sama dengan akta otentik. Perjanjian arbitrase dan perjanjian alih daya tenaga kerja adalah contoh perjanjian yang disyaratkan tertulis oleh peraturan perundang-undangan. Perjanjian hibah, tukar menukar, inbreng, pembagian hak atas tanah, misalnya, disyaratkan dalam bentuk tertulis otentik atau disebut juga akta otentik (Salim H.S., 2003: 7).

Seperti yang dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik mengenai Penghunian Rumah Dengan Cara Sewa Menyewa :

1. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
2. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa (Pasal 4 PP No. 44 Tahun 1994).

#### **E. Konsep Operasional**

Konsep operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul ruang lingkup penelitian. Berdasarkan judul penelitian diatas maka peneliti memberikan batasan-batasan istilah dari judul yang dimaksud dengan tujuan menghindari pemahaman dan penafsirannya pun yang keliru didalam penelitian ini sehingga dapat mengarah pada pemabatasan yang diharapkan dan terfokus pada pokok permasalahan yang serta tidak terjadi

pengertian yang kabur karena ruang lingkup yang sangat luas. Batasan-batasan sebagai berikut :

Analisis adalah aktifitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengenai, membedakan, memilih sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya. Dalam pengertian yang lain, analisis adalah sikap atau perhatian terhadap suatu (benda, fakta dan fenomena) sampai mampu menguraikan menjadi bagian-bagian, serta mengenal kaitan antar bagian tersebut dalam keseluruhan. Analisis dapat juga diartikan sebagai kemampuan memecahkan atau menguraikan suatu materi ataupun informasi menjadi komponen-komponen lebih kecil sehingga juga mudah untuk dapat agar dipahami.

Perjanjian sewa menyewa ruko adalah sebuah kontrak yang mereka susun sendiri. Kewajiban pemilik ruko adalah menyediakan ruko yang layak pakai, menyerahkan kunci-kunci ruko, memberi fasilitas-fasilitas pendukung (misalnya : air, PAM, listrik dan telepon), tidak menyewakan kembali pada pihak lain dalam masa sewa yang berjalan, menanyakan kepada penyewa apakah dilakukannya perpanjangan sewa menyewa di ruko tersebut dan serta juga menyerahkan dokumen pendukung yang terkait di dalam perjanjian.

Rumah toko (Ruko) adalah bangunan yang memiliki desain yang begitu Komplek Pertokoan, biasanya pun rumah toko dipergunakan untuk berusaha atau berdagang barang dan jasa dan juga sebagai tempat tinggal pemilik toko tersebut.

Wilayah hukum adalah daerah kekuasaan suatu badan pengadilan daerah yang dalam pembangunan suatu kekuasaan antara pengadilan-pengadilan dari suatu jenis menjadi satu tanggungjawab satu pengadilan.

Kecamatan Siak Hulu adalah akronim Kabupaten Kampar yang mana wilayah penulis melakukan penelitian.

## **F. Metode Penelitian**

Metode dalam sebuah penelitian sangatlah penting guna untuk menentukan keberhasilan suatu penelitian tersebut, baik dalam memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diajukan, tujuan dan manfaat penelitian. Oleh karena itu sesuai dengan masalah pokok yang telah dirumuskan maka, menyusun metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini digolongkan pada penelitian *observational research*, dengan cara *survey*, dimana penulis langsung turun ke lapangan untuk mengumpulkan data yang dijadikan bahan dalam penelitian ini. Alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terlibat atau terkait didalam penulisan penelitian bagi peneliti ini.

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif yaitu memberikan gambaran secara jelas tentang proses penyelesaian terhadap dampak pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Wilayah Hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.

## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian peneliti yang dilakukan di wilayah hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, adapun yang menjadi pertimbangan penulis adalah dikarenakan di Kecamatan Siak Hulu, merupakan daerah yang bisa dikatakan pemukiman dan masyarakat yang belum maju juga dalam hal teknologi dan fasilitas yang kurang memadai juga mengakibatkan ketertinggalan terhadap perkembangan teknologi di Kecamatan Siak Hulu. Sehingga menarik minat penulis untuk meneliti terhadap dampak pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (Bambang Sunggono, 2005: 42).

## 3. Responden dan Populasi

Adapun yang menjadi Responden dan Populasi, yaitu :

**Tabel 1.2**  
**Daftar Nama Responden dan Populasi**

No.	Nama Responden	Jumlah Populasi	Sampel
1	Notaris	1	1
2	Pemilik Ruko	1	1
3	Penyewa Ruko	3	2
<b>Jumlah</b>		5	4

### Sumber Data : Data Olahan Tahun 2018

Dikarenakan populasi para pihak yang penyewa dan menyewakan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan ini yang relatif lebih banyak, maka dari itu penulis menentukan sampel dengan cara *Simple Random Sampling* (sampel secara acak sederhana) yaitu pengambilan sampel dari populasi secara acak berdasarkan frekuensi probabilitas semua anggota populasi ini.

#### **4. Data dan Sumber Data**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi antara lain :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari para responden dengan cara wawancara, mengenai Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruko yang Secara Lisan.
- b. Data sekunder adalah data-data ataupun juga dokumen-dokumen yang berasal dari bahan kepustakaan berupa KUHPer, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan lain-lain.

#### **5. Alat Pengumpul Data**

- a. Wawancara dilakukan kepada Kepala Camat Siak Hulu, Notaris-Notaris di Kecamatan Siak Hulu dan para pihak penyewa dan pihak menyewa berkaitan dengan pelaksanaan sewa myewa rumah took secara lisan.
- b. Kuisisioner atau angket disusun dalam bentuk yang terbuka materinya berkenaan dengan tata cara penyelesaian pelaksanaan sewa-menyewa rumah toko secara lisan yang diberikan kepada para pihak penyewa dan pihak menyewa di wilayah hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.

#### **6. Analisis Data**

Data yang telah dikumpulkan penulis melalui Kuisisioner kemudian dikualifikasikan sesuai dengan kelompok dan selanjutnya diolah dan disajikan

dalam bentuk tabel (kuantitatif), data atau informasi yang diperoleh dari wawancara disajikan dalam bentuk kalimat (kualitatif) secara deskriptif. Dari data-data tersebut penulis kemudian mengolah dan menyajikan dengan cara memaparkan data yang diperoleh di lapangan dan disesuaikan dengan aturan-aturan yang berlaku serta berkaitan untuk penelitian dengan menarik kesimpulan secara induktif.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Hukum

Pemahaman terhadap asas dalam pendekatan ilmu hukum merupakan landasan utama yang menjadi dasar atau acuan bagi lahirnya suatu aturan. Pemahaman terhadap asas hukum perlu sebagai tuntutan etis dalam mendalami peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas hukum mengandung tuntutan etis. Dapat dikatakan, melalui asas hukum, peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 13).

Dalam pandangan beberapa ahli, asas mempunyai arti yang berbeda-beda. Asas adalah sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat dan asas dapat juga berarti merupakan hukum dasar. Asas hukum merupakan unsur penting dan pokok dari peraturan hukum. Pembentukan hukum praktis sedapat mungkin berorientasi pada asas-asas hukum. Asas hukum menjadi dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 15).

Menurut The Liang, asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa menyarankan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya, yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 16). Satjipto Rahardjo menyebutkan asas hukum ini merupakan jantungnya ilmu hukum. Menyebutkan

demikian karena pertama, ia merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum (Ishaq: 2009, 75).

Batasan pengertian asas hukum dapat dilihat beberapa pendapat para ahli, yaitu :

“Bellefroid berpendapat bahwa asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Asas hukum merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat” (Ishaq: 2009, 76).

“Van Eikema Hommes mengatakan bahwa asas hukum itu tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum kongkrit, akan tetapi perlu dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut” (Ishaq: 2009, 78).

Selanjutnya Scholten mengatakan asas hukum adalah kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi yang tidak boleh tidak harus ada (Fence M. Wantu, Dkk: 2010, 19). Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo asas hukum bukanlah peraturan hukum kongkrit, melainkan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan kongkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan kongkrit tersebut. Ini berarti menunjuk pada kesamaan-kesamaan yang kongkrit itu dengan menjabarkan peraturan hukum kongkrit menjadi

peraturan umum yang karena menjadi umum sifatnya tidak dapat diterapkan secara langsung pada peristiwa kongkrit (Ishaq: 2009, 94).

Asas hukum menurut Theo Huijbers ada tiga macam, yaitu :

- a. Asas-asas hukum objektif yang bersifat moral;
- b. Asas-asas hukum objektif yang bersifat rasional, yaitu prinsip-prinsip yang termasuk pengertian hukum dan aturan hidup bersama yang bersifat rasional; dan
- c. Asas-asas hukum subjektif yang bersifat moral maupun rasional, yakni hak-hak yang ada pada manusia dan yang menjadi titik tolak pembentukan hukum (Ishaq: 2009, 76).

## 2. **Perlindungan Hukum**

Sebagai makhluk sosial maka sadar atau tidak sadar manusia selalu melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) (R. Soeroso: 2006, 49). Suatu hubungan hukum akan memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga apabila dilanggar akan mengakibatkan pihak pelanggar dapat dituntut di pengadilan (Soedjono Dirjosisworo: 2001, 131).

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka tampil hukum yang mengatur dan melindungi

kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum (<http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>).

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal tersebut dianggap penting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Dalam perkembangannya, antara suatu Negara dengan warga negaranya akan terjalin suatu hubungan timbal balik, yang mengakibatkan adanya suatu hak dan kewajiban antara satu sama lain, dan perlindungan hukum merupakan salah satu hak yang wajib diberikan oleh suatu Negara kepada warga negaranya. Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtstaat* atau konsep *Rule of Law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep *Rechtsct* muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saatnya hampir bersamaan muncul pula konsep negara hukum (*rule of Law*) yang dipelopori oleh A.V. Dicey. Menurut A.V. Dicey menguraikan adanya 3 (tiga) ciri penting negara hukum yang disebut dengan *Rule of Law*, yaitu :

- a. Supermasi hukum, artinya tidak boleh ada kesewenang-wenangan, sehingga seseorang hanya boleh dihukum jika melanggar hukum;
- b. Kedudukan yang sama didepan hukum, baik bagi rakyat biasa atau pejabat pemerintah; dan
- c. Terjaminnya hak-hak manusia dalam undang-undang atau keputusan pengadilan (Nuktoh Arfawie Kurdie: 2005, 19).

Sehingga dapat dikatakan, jika suatu Negara mengabaikan dan melanggar hak asasi manusia dengan sengaja dan menimbulkan suatu penderitaan yang tidak mampu diatasi secara adil, maka Negara tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Negara hukum dalam arti sesungguhnya (Zulham: 2013, 133). Secara gramatikal, perlindungan berarti tempat untuk berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Memperlindungi adalah menjadikan atau menyebabkan berlindung (<http://www.artikata.com/arti-370785-perlindungan.html>).

Sedangkan Sudikno Mertokusumo mengartikan bahwa hukum adalah kumpulan peraturan dan kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum, karena dapat berlaku bagi setiap orang, dan normatif, karena sebagai dasar untuk menentukan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan, ataupun apa yang harus dilakukan, serta mengatur tentang cara melaksanakan kaedah-kaedah tersebut (Sudikno Mertokusumo: 2000, 38).

Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk menjaga kepentingan subyek-subyek hukum dengan peraturan-peraturan atau kaidah yang berlaku kepada orang tersebut untuk melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya (Satjipto Raharjo: 2003, 121). Sementara itu, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa, Perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum (Philipus M. Hadjon: 2011, 10).

Sedangkan menurut C.S.T. Kansil, Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan

berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Muktie A. Fadjar, Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum (<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>).

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Unsur-unsur perlindungan hukum, yaitu :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warga negaranya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara; dan
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya (Dinni Harina Simanjuntak: 2011, 3).

### **3. Tanggung Jawab Hukum**

- a. Tanggung jawab hukum menurut para ahli

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya ([www.wikipidie.com](http://www.wikipidie.com)).

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari pertaturan yang telah ada. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya (Khairunnisa: 2008, 4).

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan (Purbacaraka: 2010, 37).

b. Tanggung jawan hukum menurut hukum perdata

Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Tanggung jawab hukum

dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum (Komariah: 2001, 12).

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yaitu :

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian); dan
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian (Djojodirdjo Moegni: 1999, 53).

Maka model tanggung jawab hukum, yaitu :

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) bagaimanapun terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
- 2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata; dan
- 3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dala Pasal 1367 KUHPerdata (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002).

Selain dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdata melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar

itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum (Djojodirdjo Moegni: 1999, 55).

Macam-macam tanggung jawab hukum, yaitu :

- 1) **Tanggung jawab dan individu**  
Pada hakikatnya hanya masing-masing individu yang dapat bertanggungjawab. Hanya mereka yang memikul akibat dari perbuatan mereka.
- 2) **Tanggung jawab dan kebebasan**  
Kebebasan dan tanggungjawab tidak dapat dipisahkan. Orang yang dapat bertanggung jawab terhadap tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.
- 3) **Tanggungjawab sosial**  
Dalam diskusi politik sering disebut-sebut istilah tanggungjawab sosial. Istilah ini dianggap sebagai bentuk khusus, lebih tinggi dari tanggungjawab secara umum.
- 4) **Tanggung jawab terhadap orang lain**  
Setiap manusia mempunyai kemungkinan dan di banyak situasi juga kewajiban moral atau hukum untuk bertanggungjawab terhadap orang lain. Secara tradisional keluarga adalah tempat dimana manusia saling memberikan tanggung jawabnya.
- 5) **Tanggungjawab dan risiko**  
Dalam masyarakat modern orang berhadapan dengan berbagai risiko. Risiko itu bisa membuat orang sakit dan membutuhkan penanganan medis yang sangat mahal (Widiyono: 2004, 27).

#### **4. Penegakan Hukum**

Apabila sarana pidana dipanggil untuk menanggulangi kejahatan, berarti akan dilaksanakan politik hukum pidana, yakni mengadakan pemilihan untuk mencapai hasil perundang-undangan pidana yang sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu waktu dan untuk masa-masa yang akan datang. Penegakan

hukum adalah suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, berupa sarana pidana maupun non hukum pidana, yang dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya (Barda Nawawi Arief: 2002, 109).

Penegakan hukum dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum pada era modernisasi dan globalisasi saat ini dapat terlaksana, apabila berbagai dimensi kehidupan hukum selalu menjaga keselarasan, keseimbangan dan keserasian antara moralitas sipil yang didasarkan oleh nilai-nilai actual di dalam masyarakat beradab. Sebagai proses kegiatan yang meliputi berbagai pihak termasuk masyarakat dalam rangka pencapaian tujuan adalah keharusan untuk melihat penegakan hukum pidana sebagai suatu sistem peradilan pidana. Penegakan hukum sendiri harus diartikan dalam tiga konsep, yaitu :

- a. Konsep penegakan hukum yang bersifat total (*total enforcement concept*) yang menuntut agar semua nilai yang ada di belakang norma hukum tersebut ditegakkan tanpa terkecuali.
- b. Konsep penegakan hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*) yang menyadari bahwa konsep total perlu dibatasi dengan hukum acara dan sebagainya demi perlindungan kepentingan individual.
- c. Konsep penegakan hukum actual (*actual enforcement concept*) yang muncul setelah diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan-keterbatasan, baik yang berkaitan dengan saranaprasarana, kualitas sumber daya manusia, kualitas perundang-undangan dan kurangnya partisipasi masyarakat (Mardjono Reksodipuro: 1997, 5).

Negara Indonesia adalah negara hukum (*recht staats*), maka setiap orang yang melakukan tindak pidana harus mempertanggungjawabkan perbuatannya melalui proses hukum. Penegakan hukum mengandung makna bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, di mana larangan tersebut disertai dengan ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu sebagai pertanggungjawabannya. Dalam hal ini ada hubungannya dengan asas legalitas, yang mana tiada suatu perbuatan dapat dipidana melainkan telah diatur dalam undang-undang, maka bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut dan larangan tersebut sudah di atur dalam undang-undang, maka bagi para pelaku dapat dikenai sanksi atau hukuman, sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu, ada hubungan yang erat pula (Andi Hamzah: 2001, 15). Sejalan dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Dengan demikian pembangunan Nasional dibidang hukum ditujukan agar masyarakat memperoleh kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan serta memberikan rasa aman dan tentram.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka dapat ditarik suatu pengertian bahwa hukum pidana adalah hukum yang memuat peraturanperaturan yang mengandung keharusan dan larangan terhadap pelanggarnya serta mengatur pelanggaran-pelanggaran dan kejahatankejahatan terhadap kepentingan umum, perbuatan yang diancam hukuman yang merupakan suatu penderitaan atau siksaan, selanjutnya ia menyimpulkan bahwa hukum pidana itu bukanlah suatu hukum yang mengandung norma-norma baru, melainkan hanya mengatur

pelanggaran-pelanggaran dan kejahatan-kejahatan terhadap norma-norma hukum mengenai kepentingan umum. Moeljatno menyatakan bahwa hukum pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku disuatu Negara, yang mengadakan dasardasar dan aturan-aturan, yaitu :

- a. Menentukan perbuatan-perbuatan yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut;
- b. Menentukan dalam hal apa kepada mereka yang melanggar laranganlarangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan; dan
- c. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila orang yang disangkakan telah melanggar larangan tersebut (Moeljatno: 2002, 1).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain (Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011: 63).

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini

berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (R. Subekti, 2001: 1).

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya (R. Subekti, 2001: 22).

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Sudikno Mertokusumo, 2000: 97-98). Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Wirjono Prodjodikoro, 1991: 8).

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, menjelaskan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Istilah semua pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah “semua” itu terkandung asas yang dikenal dengan *asas partij autonomie*. Dengan istilah secara sah pembentuk undang-undang menunjukkan, bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang di tentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3), KUHPerdato). Hal ini memberikan perlindungan kepada debitur dari kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini realisasi dari asas keseimbangan.

## **2. Lahirnya Perjanjian**

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUHPerdato) Pasal 1331 (1) dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya apabila obyek hukum yang dilakukan tidak berdasarkan niat yang tulus, maka secara otomatis hukum perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum. Sehingga masing-masing pihak tidak mempunyai dasar penuntutan di hadapan hakim. Akan tetapi, apabila hukum perjanjian tidak memenuh unsur subjektif, misalnya salah satu pihak berada dalam pengawasan dan tekanan pihak tertentu, maka perjanjian ini dapat

dibatalkan di hadapan hakim. Sehingga, perjanjian tersebut tidak akan mengikat kedua belah pihak. Hukum perjanjian ini akan berlaku apabila masing-masing pihak telah menyepakati isi perjanjian.

Menetapkan kapan saat lahirnya perjanjian mempunyai arti penting bagi :

1. kesempatan penarikan kembali penawaran;
2. penentuan risiko;
3. saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluwarsa;
4. menentukan tempat terjadinya perjanjian.

Ada beberapa teori yang bisa digunakan untuk menentukan saat lahirnya perjanjian yaitu :

- a. Teori Pernyataan (*Uitings Theorie*)  
Menurut teori ini, perjanjian telah ada/lahir pada saat atas suatu penawaran telah ditulis surat jawaban penerimaan. Dengan kata lain perjanjian itu ada pada saat pihak lain menyatakan penerimaan/akseptasinya.
- b. Teori Pengiriman (*Verzending Theori*).  
Menurut teori ini saat pengiriman jawaban akseptasi adalah saat lahirnya perjanjian. Tanggal cap pos dapat dipakai sebagai patokan tanggal lahirnya perjanjian.
- c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*).  
Menurut teori ini saat lahirnya perjanjian adalah pada saat jawaban akseptasi diketahui isinya oleh pihak yang menawarkan.
- d. Teori penerimaan (*Ontvangtheorie*).  
Menurut teori ini saat lahirnya kontrak adalah pada saat diterimanya jawaban, tak peduli apakah surat tersebut dibuka atau dibiarkan tidak dibuka. Yang pokok adalah saat surat tersebut sampai pada alamat si penerima surat itulah yang dipakai sebagai patokan saat lahirnya perjanjian (<http://ekasriwahyuningsih.blogspot.co.id/2013/04/saat-lahirnya-perjanjian-dalam-hukum.html>).

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan, yaitu :

a. Unsur *Esensialia*

Unsur *Esensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan esensialia, sama seperti bentuk tertentu merupakan esensialia dari perjanjian formil.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bias dikecualikan (J. Satrio, 1995: 67-68).

#### 4. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian yang secara tegas menyebutkan, bahwa perjanjian adalah sah jika (Pasal 1320 KUH Perdata) :

- a. Dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak, tanpa adanya paksaan, kehilapan maupun tipuan.

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut (Mariam Darus Badruzaman, 2000: 73). Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaannya dan mengenai para pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan dan mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut (Sjaifurrachman, 2011: 134).

Dalam hukum perjanjian ada empat sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas, yaitu :

1. Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang kelirumengenai orangnya dan mengenai barangnya.
2. Paksaan dalam arti luas meliputi segala ancaman baik kata-kata atau tindakan. Orang yang di bawah ancaman maka kehendaknya tidak bebas maka perjanjian dapat dibatalkan.
3. Penipuan dilakukan dengan sengaja dari pihak lawan untuk mempengaruhi ke tujuan yang keliru atau gambaran yang keliru. Penipuan tidak sekedar bohong tetapi dengan segala upaya akal tipu muslihat dengan kata-kata atau diam saja yang menimbulkan kekeliruan dalam kehendaknya.
4. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya ia harus mencegahnya (Purwahid Patrik, 2008: 58).

- b. Dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertindak dalam hukum.

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (Pasal 1330 KUH Perdata).

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini, adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat di mintakan pembatalannya kepada Hakim.

- c. Memiliki objek perjanjian yang jelas.

Suatu hal tertentu berikaitan dengan objek perjanjian (Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUH Perdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 adalah :

1. Objek yang akan ada, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
2. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian). Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dilakukan, menjadi batal demi hukum (Mariam Darus Badrulzaman, 2006: 104).

- d. Didasarkan pada klausula yang halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Undang-undang tidak memberikan pengertian tentang sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*). Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkannya) (R. Subekti, 2001: 20).

## 5. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :

- a. Sistem Terbuka (*Open System*)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

- b. Bersifat Pelengkap (*Optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari

pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan Konsensualisme

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Pengecualian dari asas ini adalah :

1. Dalam Perjanjian Formil  
Di samping kata sepakat masih perlu adanya formalitas tertentu. Dimana semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali apabila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak.
2. Dalam Perjanjian Riil  
Di samping kata sepakat harus ada juga tindakan nyata. Contohnya : perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Perdata) (A. Qirom Syamsudin Meliala, 2005: 20).

Asas konsualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Semua mengandung arti, meliputi seluruh isi perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang namanya tidak dikenal oleh undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian diadakan. Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata di biarkan kepada para pihak akan tetapi perlu diawasi pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui

penerobosan hukum, perjanjian oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini, terjadi permasyaraatan (*vermaatschaplijking*) hukum perjanjian.

d. Berasaskan Kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

Pengecualiannya mengenai ini diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yaitu bahwa mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut Pasal ini, lagi pun diperbolehkan untuk meminta di tetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dilakukannya kepada orang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.

## 6. Jenis-jenis Perjanjian

Secara garis besar KUH Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut :

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalag

perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya, misalnya hibah.

2. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

5. Perjanjian konsensual dan perjanjian real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian di samping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan (Abdul Kadir Muhammad, 2010: 86-88).

## 7. Isi Perjanjian

Isi Perjanjian adalah :

- a. Hal-hal yang dengan tegas ditentukan dalam perjanjian.
- b. Segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata).

Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun dengan tidak tegas dinyatakan (Pasal 1347 KUHPerdata) (Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Prasetyo, 2005: 98). Perjanjian yang secara tegas dinyatakan dapat berupa tanda, lisan, dan tulisan (dengan akta dibawah tangan dan dengan akta autentik) (Handri Raharjo, 2009: 48).

## 8. Wanprestasi

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut (Ahmadi Miru, 2011: 74).

Ada tiga unsur yang menentukan kesalahan, yaitu :

- a. Perbuatan yang dilakukan debitur dapat disesalkan *kreditur*.
- b. *Debitur* dapat menduga akibatnya.
- c. *Debitur* dalam keadaan cakap berbuat (Soeyono dan Siti Ummu Adillah, 2003: 6).

Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih. Maka dari itu dalam perjanjian-perjanjian yang tidak ditentukan waktunya

wanprestasi tidak terjadi demi hukum, karena tidak ada kepastian kapan ia betul-betul wanprestasi. Kalau perikatan itu dengan ketentuan waktu, kadang-kadang ketentuan waktu mempunyai arti yang lain yaitu bahwa *debitur* tidak boleh berprestasi sebelum waktu itu tiba (Purwahid Patrik, 2008: 12).

Pernyataan lalai ada yang diperlukan dan ada yang tidak diperlukan mengingat adanya bentuk wanprestasi, antara lain :

- a. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali maka pernyataan lalai tidak diperlukan, kreditur langsung minta ganti kerugian.
- b. Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai diperlukan, karena debitur dianggap masih dapat berprestasi.
- c. Jika debitur keliru dalam memenuhi prestasi, Hoge Raad berpendapat pernyataan lalai perlu, tetapi Meijers berpendapat lain apabila karena kekeliruan debitur kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif, pernyataan lalai tidak perlu (Purwahid Patrik, 2008: 13).

Seorang debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan,
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat,
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Edmon Makarim, 2004: 238).

Akibat terjadinya wanprestasi, debitur harus :

- a. Mengganti kerugian,
- b. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*,
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, *kreditur* dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian (Purwahid Patrik, 2008: 12).

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh *kreditur* menghadapi *debitur* yang

wanprestasi itu. *Kreditur* dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut :

- a. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian,
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian,
- c. Dapat menuntut penggantian kerugian,
- d. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian,
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian.

#### 9. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Dalam KUH Perdata, keadaan memaksa (*overmacht*) diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245.

Pasal 1244 KUH Perdata :

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.”

Pasal 1245 KUH Perdata :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Dari pasal-pasal di atas, dapat dilihat bahwa keadaan memaksa adalah suatu kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang *debitur* untuk melakukan prestasi sebelum ia *lalai/alpa* dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya (Hari Saherodji, 2008: 103).

Adapun unsur-unsur yang harus memenuhi keadaan memaksa yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi,
- b. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan tersebut,
- c. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada *debitur* (Mariam Darus Badruzaman, 2000: 25).

Ada tiga akibat keadaan memaksa, yaitu :

- a. Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara sampai berakhirnya keadaan *overmacht*),
- b. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244-1245 KUH Perdata),
- c. Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUH Perdata tidak berlaku, putusan hakim tidak perlu),
- d. Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan (Purwahid Patrik, 2008: 19).

Ajaran-ajaran keadaan memaksa :

- a. Ajaran *overmacht* yang obyektif atau ajaran ketidakmungkinan yang mutlak.

Ajaran ini menyatakan bahwa *debitur* dapat mengemukakan adanya *overmacht* kalau pemenuhan itu tidak mungkin dilaksanakan oleh semua orang. Misalnya : orang yang berprestasi seekor kuda, tetapi sebelum diserahkan, kuda itu mati tersambar petir. Ajaran ini didasarkan pada Pasal 1444, diluar perdagangan atau hilang.

- b. Ajaran *overmacht* yang subyektif atau ajaran yang ketidakmungkinan relatif.

*Debitur* dapat mengemukakan adanya *overmacht* kalau pemenuhan prestasi itu tidak dapat dilakukan oleh *debitur* itu sendiri, misalnya : *debitur* harus berprestasi sesuatu barang tetapi karena keadaan harga menjadi baik, kalau *debitur* berprestasi tetapi akan menimbulkan keberatan. Maka untuk ajaran yang

subyektif dapat dikatakan juga *difficultas* sedang ajaran yang obyektif dapat dilakukan *impossibilitas*.

#### **10. Risiko**

Risiko adalah adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan kaena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Misalkan barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Dari contoh peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkat pada terjadinya perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi (R. Subekti, 2001: 59).

#### **11. Ganti Rugi**

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi mulai diatur dari Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur bahwa biaya penggantian biaya, rugi dan bunga tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan

kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada *debitur* yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara *kreditur* dengan *debitur*.

### C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Lebih lanjut Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada

hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang” (Wirjono Prodjodikoro, 1991: 49).

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerdara perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi : “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya. Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan
6. Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut (Salim H.S, 2006: 59).

Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa**

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan Huurenverhuur dan dalam bahasa inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa (Kamus Besar Bahasa Indonesia).

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Selain menurut batasan yuridis beberapa sarjana juga memberikan pendapatnya terhadap Perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. M. Yahya Harahap “Perjanjian 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” (M. Yahya Harahap, 2002: 220).
- b. Wirjono Prodjodikoro “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik” (Wirjono Prodjodikoro, 1991: 190).

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri  
Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa  
Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan  
Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya (R. Subekti, 2002: 40).

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu

tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa.

Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat Undang-Undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya.

Dalam penafsiran yang demikian itu menurut pendapat kami memang tepat suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Teranglah bahwa Pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Memang sedah selayaknya

bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi apabila menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat Dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang dan jasa.

Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukkan pada kita semua bahwa sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang menyandarkan diri pada ketentuan Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdata ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini.

Bahkan boleh dikatakan bahwa konsep mengenai kegiatan dunia usaha saat ini tidak dapat dilepaskan dari ketentuan-ketentuan yang memaksa dan yang masih berlaku. Perlu dicatat bahwa banyak ketentuan dalam Buku II yang sudah dinyatakan tidak berlaku, khususnya yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah, sebagaimana telah di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian unti itu tetaapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jikapihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka watu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1670 dan perhal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571.

Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek khususnya sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang

menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

## 2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah :

- a. Pihak yang menyewakan Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
- b. Pihak Penyewa Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (Jachtrecht) (Wirjono Prodjodikoro, 1991: 50).

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa

hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Prof. Subekti, S.H yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa (R. Subekti, 2002: 50).

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

### **3. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa**

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal. yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitupihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan  
Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :
  - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara)
  - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara)
  - c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
  - d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
  - e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa  
Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :
  - a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
  - b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara)

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Wilayah Kecamatan Siak Hulu**

##### **1. Letak Geografis**

Kabupaten Kampar dibentuk berdasarkan Undang-Undang No 12 tahun 1956 dengan ibukota Bangkinang. Kemudian masuk wilayah Provinsi Riau berdasarkan Undang-Undang No 19 Tahun 1957 dan dikukuhkan oleh Undang-Undang No 61 Tahun 1958. Kabupaten Kampar memiliki luas lebih kurang 27.908.32 km<sup>2</sup> merupakan daerah yang terletak antara 100°40" Lintang Utara sampai 0 027'00" Lintang Selatan dan 100°28'30" - 101° 14'30" Bujur Timur.

Batas-batas daerah Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :

Utara : Kabupaten Rokan Hulu Dan Kabupaten Bengkalis

Selatan : Kabupaten Kuantan Singingi

Barat : Kabupaten Lima Puluh Kota (Provinsi Sumatera Barat)

Timur : Kota Pekanbaru, Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan

Kecamatan siak hulu merupakan kecamatan yang terletak paling dekat dengan ibukota provinsi Riau. Jarak ibukota kecamatan dengan ibukota kabupaten sekitar 75 km, sedangkan jarak dengan ibukota provinsi sekitar 28 km dan jarak ibukota kecamatan dengan desa/kelurahan yang terjauh sekitar 48 km. Keadaan topografi tanah sebagian besar 87 % merupakan tanah datar dan 13 % bergelombang dan berbukit. Iklim yang terdapat di kecamatan siak hulu adalah iklim tropis yang dipengaruhi angin laut, dengan ketinggian tanah dari permukaan laut sekitar 93M.

Kecamatan siak hulu memiliki luas wilayah 98.707 ha (987,07 km<sup>2</sup>) terdiri dari 12 desa dengan pusat pemerintahan berada di desa pangkalan baru. Desa yang terluas di kecamatan siak hulu adalah desa pangkalan baru dengan luas sekitar 20.036 ha ( 200,36 km<sup>2</sup>) atau 20,3 % dari luas kecamatan siak hulu.

Batas-batas daerah kecamatan siak hulu adalah sebagai berikut :

Utara : kecamatan bukit raya dan marpoyan damai pekanbaru.

Timur : kecamatan bukit raya dan langgam kabupaten pelalawan.

Selatan : kecamatan perhentian raja kabupaten kampar.

Barat : kecamatan tambang dan perhentian raja kabupaten kampar.

## **2. Demografi**

Jumlah penduduk kecamatan siak hulu tahun 2013 tercatat 109.545 jiwa. Wilayah yang paling padat penduduknya adalah Kelurahan Pandau Jaya dengan jumlah penduduk 36.712 jiwa sedangkan daerah yang sedikit jumlah penduduk terdapat di kelurahan Tanjung Balam dengan jumlah penduduk 1.303 jiwa.

Kecamatan siak hulu terdapat fasilitas pelayanan masyarakat yang terdiri dari lembaga pendidikan tercatat 33 Paud (pendidikan anak usia dini), 28 TK (taman kanak-kanak), 28 SD (sekolah dasar), 12 SMP/MTS/Sederajat dan 9 SMA/MA/Sederajat. Fasilitas lainnya adalah lembaga kesehatan dalam memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat terdapat 3 buah puskesmas induk, 10 puskesmas pembantu (Pustu), 2 poskesdes, 12 pos KB dan 52 posyandu. Sedangkan tenaga kesehatan yang tersedia di pemerintahan siak hulu terdiri dari 17 dokter, 25 perawat/mantri kesehatan, 41 bidan puskesmas dan desa. Untuk sarana kesehatan yang dikelola oleh perorang/swasta terdiri dari 10 poliklinik/balai pengobatan, 6 RS bersalin, 8 praktek dokter dan 22 praktek bidan.

## **3. Mata Pencarian Penduduk**

Dari sudut mata pencaharian penduduk kecamatan siak hulu yang tersebar adalah pertanian (petani sawah, pangan dan hortikultura, perkebunan, dan nelayan) 20,6 % sedangkan mata pencaharian penduduk lainnya diluar pertanian adalah 79,4%. Potensi pertanian yang ada di kecamatan siak hulu sebagian besar didominasi oleh tanaman perkebunan yaitu kelapa sawit mencapai 23.825,5 ha dan karet mencapai karet 3.424,5 ha serta sebagian kecil diisi oleh pertanian tanaman pangan dan hortikultura mencapai 60 ha seperti sawah, jagung, ubi kayu,

kacang tanah, kacang kedelai, kangkung, bayam, sawi, selada, kacang panjang, buncis, pare, terong, timun, cabai, bawang merah, pepaya, buah naga, pisang. Selain itu pada sektor perikanan terdapat tambak 15 ha, empang/kolam 180 ha, kerambah 85 unit ditambah nelayan tangkap. Sedangkan pada sektor peternakan seperti sapi potong 1.011, kerbau 1.064 ekor dari 421 orang peternak, kambing 750 ekor, ayam kampung 30.000 ekor, ayam potong/ras 65.000 ekor, bebek 1.500 ekor, babi 60 ekor.

Dalam sarana perekonomian yang terdapat di kecamatan siak hulu seperti perdagangan, perhotelan, tempat wisata, bank, SPBU pertamina, Restoran, Swalayan dan koperasi unit desa. Pada kecamatan siak hulu juga terdapat pusat industri terdapat 19 industri besar, 18 industri menengah, 128 industri kecil/kerajinan. Sarana perekonomian tersebut pada umumnya berada di daerah dekat kota pekanbaru tepatnya di desa tanah merah, desa pandau jaya, desa kubang jaya, desa baru dan desa pangkalan baru.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. **Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**

Secara yuridis, berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang dimaksud dengan “Sewa-menyewa” adalah sebagai berikut :

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa-menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa (M. Yahya Harahap, 2002: 220).

Perjanjian sewa-menyewa ruko ini juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian sewa-menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa ruko maupun pemilik ruko, diharapkan akan saling menguntungkan dan mendapat perlindungan hukum. Penyewa ruko memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari ruko yang di sewa, dan pemilik ruko akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Pejanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Undang-undang hanya menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik tetapi tidak menentukan tahap pra kontraktual, kontraktual atau pasca kontraktual. Jadi dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus sudah ada sejak tahap pra kontraktual sampai pasca kontraktual.

R. Subekti mengemukakan bahwa ada dua jenis asas itikad baik yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad Baik Subjektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak (artinya sebelum tahap pra kontraktual telah ada itikad baik subjektif), sedangkan itikad baik objektif ada pada tahap kontraktual. Makna itikad baik objektif adalah kepatutan dan berada pada tahap kontraktual. Hal ini terjadi masa tahap kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harus dilaksanakan dengan itikad baik pula (R. Subekti, 2001: 7).

Sehubung dengan hal di atas penulis skripsi ini melibtkan beberapa pihak terkait yang di dalamnya seperti, pihak Notaris di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.

Pertama kali penulis melakukan wawancara dengan Bapak Le Hwa selaku pemilik ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, yang mana di jelaskan tempat dan alamat yang jelas menjelaskan bahwa ruko dibangun pada tahun 2015 dan harga sewa selama 1 tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Wawancara, Le Hwa, 2019).

Penulis juga melakukan pertanyaan yang sama terhadap penyewa. Maka wawancara dengan Yanto selaku penyewa ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan bahwa iya, ruko di sewa selama satu tahun dan harga sewa selama 1 tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Wawancara, Yanto).

Peraturan yang berlaku serta hak dan kewajiban dalam sewa menyewa ruko yaitu Suatu perjanjian sewa menyewa dapat dikatakan sah dan mengikat apabila telah memenuhi empat syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian

sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*).

Adapun kewajiban dari pihak yang menyewakan ruko yaitu Bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan ruko yang disewakan tersebut pada penyewa ruko (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara).

1. Memelihara ruko yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara).
2. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara).
3. Pemilik ruko juga berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan pada ruko yang disewakan itu (Pasal 1551 KUHPerdara), seperti mengecat dinding ruko, memperbaiki kunci-kunci jendela, dll.

Selanjutnya wawancara kepada penyewa ruko yang menjadi Hak dan kewajiban pihak penyewa ruko, hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara sebagai berikut :

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri.
2. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Le Hwa selaku pemilik ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan bahwa kondisi ruko pada saat disewakan dalam keadaan baik, kendala ruko hanya cat sudah mulai pudar (Wawancara, Le Hwa, 2019).

Tanggung jawab hukum terjadi apabila salah satu pihak baik dari penyewa maupun pemilik ruko melakukan kesalahan, dan kesalahan didasarkan pada perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum perdata pada Pasal 1238 yang berbunyi :

“Debitur dinyatakan Ialai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap Ialai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Pasal 1243 yang berbunyi :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Unsur wanprestasi dari suatu perjanjian berupa :

1. Tidak memenuhi prestasi
2. Tidak sempurna memenuhi prestasi
3. Terlambat memenuhi prestasi.

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi, berdasarkan pasal 1238 dan pasal 1243 serta memenuhi dari unsur-unsur wanprestasi, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab mengganti kerugian. Tanggung jawab hukum mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dan 1366

Kitab Undang-Undang Hukum perdata. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada oranglain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Kemudian Pasal 1366 berbunyi :

“Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalai atau kurang hati-hatiannya”.

Unsur perbuatan melawan hukum berupa :

1. Ada perbuatan yang melawan hukum
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan pasal 1365 dan pasal 1366 serta telah memenuhi dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian.

Berdasarkan pertanyaan berikutnya dengan Bapak Le Hwa selaku pemilik ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan pada saat serah terima ruko tidak ada membuat perjanjian secara lisan, hanya membuat kwitansi harga sewa. Tanggung

jawab untuk menjaga dan perawatan ruko ditunggu oleh penyewa (Wawancara, Le Hwa 2019).

Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat (Djaja S. Meliala, 2012: 59). Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan bermasyarakat adalah rumah atau ruko. Banyak para pebisnis atau perusahaan maupun perorangan yang memerlukan rumah dan ruko sebagai tempat tinggal dan usaha dengan berbagai maksud dan tujuan, sehingga harus menyewa milik orang lain dalam jangka waktu tertentu.

Maka wawancara dengan Bapak Yanto selaku penyewa ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, mengenai penerimaan ruko, menjelaskan bahwa kondisi ruko pada saat itu kurang baik, karena harus melakukan beberapa renovasi ruko, yaitu :

1. Cat ulang;
2. Renofasi dapur dan kamar mandi;
3. Perbaiki pintu depan;
4. Pemasangan kramik lantai 2 (Wawancara, Yanto).

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undangundang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004: 1).

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah (<http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>).

Dalam kehidupan sehari-hari sadar atau tidak kita semua sudah mengenali apa yang disebut dengan akta. Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi kata “akta” disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau *acta publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut diatas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insunari*, *actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik (Muhammad Adam, 2005: 252).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yanto selaku penyewa ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan bahwa pada saat penyewaan ruko tidak membuat perjanjian secara tertulis karena didasari saling percaya serta tanggung jawab renovasi ruko adalah tanggung jawab penyewa (Wawancara, Yanto, 2019).

Berdasarkan pengertian akta sebagaimana dijelaskan, akta digolongkan menjadi dua jenis diantaranya :

1. Akta otentik
2. Akta Dibawah Tangan

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya, sedangkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang diberikan kuasa/kewenangan untuk itu ditempat di mana akta dibuat (Kohar A., 2008: 86).

Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi hanya antara para pihak yang berkepentingan saja. Dalam KUHPerdata diatur dalam pasal 1875 bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dengan demikian berlaku juga ketentuan pasal 1871 KUHPerdata. Mengenai kekuatan pembuktiannya, suatu akta di bawah

tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, formil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak.

Berdasarkan temuan dilapangan, bentuk dari suatu perjanjian dapat dibagi menjadi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis dibagi lagi menjadi dua yaitu berupa akta dibawah tangan dan berupa akta otentik. Sementara itu akta otentik terbagi menjadi dua yaitu akta yang dirumuskan oleh pejabat yang berwenang dan akta yang dirumuskan oleh para pihak. Adapun akibat hukum perjanjian sewa menyewa Ruko yang dibuat dengan akta otentik dan akta dibawah tangan di Kabupaten Kampar, pada perjanjian sewa menyewa Ruko yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah sebagaimana yang terdapat pada salinan akta sewa menyewa, para pihak datang dihadapan Notaris untuk mengemukakan keinginan mereka untuk sewa menyewa Ruko.
2. Kekuatan Pembuktian Formil, karena salinan akta perjanjian sewa menyewa dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh negara yaitu Notaris & PPAT.
3. Kekuatan Pembuktian Material, karena salinan sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris & PPAT akta berita acara dan keterangan para pihak pemilik dan penyewa Ruko yang memuat keterangan penghadap (pemilik dan penyewa Ruko) adalah menjadi tanggung jawab para pihak sendiri, bukan atau terlepas dari tanggung jawab Notaris.

Dengan demikian apabila suatu akta dibuat oleh atau dihadapan Notaris tapi tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang maka sifat keotentikannya menjadi hilang atau tidak ada. Sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, fomil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak.

## **B. Penyelesaian Terhadap Persengketaan Yang Terjadi Antara Pemilik Dan Penyewa**

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. Bagaimana menentukan pelaksanaan yang baik dan sempurna? Untuk menentukan apakah debitur telah melaksanakan kewajibannya memenuhi isi perjanjian, ukurannya didasarkan pada kepatutan atau behoorlijk. Artinya, debitur telah melaksanakan kewajibannya menurut yang sepatutnya, serasi dan layak menurut semestinya sesuai dengan ketentuanketentuan yang telah mereka setuju bersama (Cindi Kondo, Juli-2013: 148).

Apakah pelaksanaan telah dilakukan dengan selayaknya atau sepatutnya, harus dilihat pada “saat pelaksanaan” perjanjian. Kreditur tidak dapat mempersoalkan atau menuntut kurang-sempurnaan persiapan pelaksanaan. Sejak saat pelaksanaan perjanjianlah tanggung jawab dapat ditagih pada debitur, terutama segala kekurangan yang merugikan atau kurang tepatnya waktu pelaksanaan; sehingga debitur dapat dianggap telah berbuat tidak sepatutnya (Cindi Kondo, Juli-2013: 150).

Setiap pihak yang membuat perjanjian, terutama pihak kreditur sangat menghendaki agar pelaksanaan 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 vonnis pengadilan; yang menghukum debitur melunasi prestasi serta membayar ganti rugi (schade vergoeding). Dan schade vergoeding/ganti rugi ini seperti yang akan dibicarakan lebih lanjut adalah akibat dari :

1. Pelaksanaan pemenuhan prestasi terlambat dari waktu yang telah ditentukan.
2. Terdapat cacat pelaksanaan, atau tidak melakukan pelaksanaan yang selayaknya/sepatutnya (M. Yahya Harahap, 2002: 57-58).

Perjanjian kalau dilihat dari wujudnya adalah merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-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.

Si berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan :

1. Pertama, ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
2. Kedua, ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.

3. Ketiga, ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
4. 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 (R. Subekti, 1993: 147-148).

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

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya para pihak harus mentaati 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 :
  - a. Membayar ganti kerugian (1243 KUHPerdara)
  - b. Perjanjian dapat diputuskan (1266 KUHPerdara)
  - c. Menanggung/ resiko (1237 KUHPerdara)
  - d. 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 :
  - a. Kepatutan (artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan)
  - b. Kesusilaan (artinya kesopanan, keadaban) Kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Jadi apa yang harus

dipenuhi itu harus sesuai dengan kepatutan kesesuaian (Abdulkadir Muhammad, 2010: 97-100).

Perjanjian yang akan kita bahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko dalam pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (KUH Perdata). 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.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Le Hwa selaku pemilik ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan bahwa apabila terjadi permasalahan dikemudian hari akan diselesaikan secara kekeluarga (Wawancara, Le Hwa).

Pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau 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 (Abdulkadir Muhammad, 2010: 236).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yanto selaku penyewa ruko yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, No. 20, Desa Pandau Jaya, Kecamatan Siak Hulu, menjelaskan bahwa pada saat perbaikan ruko ada meminta bantuan kepada

pemilik tapi pemilik menyebutkan seluruh perbaikan ruko tanggung jawab penyewa karena harga ruko telah diturunkan dari harga pasaran Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Terhadap persoalan ini pihak penyewa tidak mau mempersoalkan karena penyewa sangat butuh ruko ini untuk tempat berusaha (Wawancara, Yanto).

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 barangbarang 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
  - 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 (Lukman Santoso, 2012: 45-47).

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.

Penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa pada dasarnya dapat dikualifikasikan menjadi penyelesaian sengketa secara damai dan penyelesaian sengketa secara adversarial. Penyelesaian sengketa secara damai lebih dikenal dengan penyelesaian secara musyawarah mufakat. Sementara penyelesaian sengketa secara adversial lebih dikenal dengan penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa. Bentuk dari penyelesaian sengketa secara damai adalah negosiasi, mediasi dan konsiliasi, sedangkan bentuk penyelesaian secara adversial adalah melalui pengadilan atau lembaga arbitrase. Penyelesaian sengketa yang sesuai dengan filosofi lahirnya e-commerce adalah melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi maupun arbitrase.

Penulis melakukan wawancara dengan notaris Bapak Indra Bhakti, S.H.,M.Kn. yang bertempat di Jl. Raya Pandau Permai No. 5. Maka pertanyaan yang disampaikan kepada bapak notaris Indra Bhakti mengenai pernyataan dari dua belah pihak, penyewa maupun yang menyewakan, wajib melakukan perjanjian secara tertulis yang mana para pihak harus adanya kata sepakat dan menyetujui dengan harga dan ketentuan-ketentuan dari pemilik maupun si penyewa. Dimana dikemudian hari ketika terjadi perselisihan atau pun dampak dari dua belah pihak. Maka bisa di pertanggung jawabkan dengan baik dan jelas.

Karna notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 30/2004”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Nortaris (“UU 2/2014”)

Wewenang Notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Selain itu Notaris juga berwenang :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (legalitas).
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
3. Membuat copy dari surat asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surataslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau:
7. Membuat akta risalah lelang.

Maka ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa yang harus melakukan perjanjian dalam bentuk tertulis agar dapat dipertanggung jawabkan dikemudian hari.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari bab III diatas, maka penulis menarik kesimpulan, yaitu :

1. Berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPerdara. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri.
2. Penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa pada dasarnya dapat dikualifikasikan menjadi penyelesaian sengketa secara damai dan penyelesaian sengketa secara adversarial. Penyelesaian sengketa secara damai lebih dikenal dengan penyelesaian secara musyawarah mufakat. Sementara penyelesaian sengketa secara adversarial lebih dikenal dengan penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa. Bentuk dari penyelesaian sengketa secara damai adalah negosiasi, mediasi dan konsiliasi, sedangkan bentuk penyelesaian secara adversarial adalah melalui pengadilan atau lembaga arbitrase. Penyelesaian sengketa

yang sesuai dengan filosofi lahirnya e-commerce adalah melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi maupun arbitrase.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari kesimpulan diatas, maka penulis memberkan saran, yaitu :

1. Perlunya sosialisai yang harus dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat agar mengerti dan paham akan pentingnya pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam sewa ruko haruslah secara tertulis.
2. Perlunya penyelesaian sengketa melalui mediasi untuk mencapai kesepakatan bersama diantara para pihak, selain menutup kemungkinan menumpuknya berkas perkara di pengadilan, juga dapat dijadikan sarana dalam memecahkan persengketaan secara damai yang diterima dan mengikat para pihak yang bersengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku :

- Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Libery, Yogyakarta, 2005.
- Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Prasetyo, *Bisnis E-Commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Dinni Harina Simanjuntak, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Franchise Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997*, Skripsi, USU Press, Medan, 2011.
- Djasadin Saragih, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Surabaya, 1990.
- Djojodirdjo Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.
- Djaja S. Meliala, *Perjanjian sewa-menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.
- Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Gravindo Persada, Jakarta, 2004.

- Fence M. Wantu, Dkk., *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Reviva Cendekia, Jakarta, 2010.
- Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Aksara Baru, 2008.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, PT. Buku Kita, Jakarta, 2009.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2002.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan, 2008.
- Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001.
- Kohar A., *Noktariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 2008.
- Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- , *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung, 2006.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2002.
- Mardjono Reksodipuro, *Kriminologi dan Sistem Peradilan Pidana Kumpulan Karangan Buku Kedua*, Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Lembaga Kriminologi Universitas Indonesia, Jakarta, 1997.
- Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, Bina Aksara, Yogyakarta, 2002.
- Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Noktariat*, Sinar Baru, Bandung, 2005.
- Ninie Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

- Nuktoh Arfawie Kurdie, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010.
- Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1987.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung, 2002.
- , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1993.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- , *Hukum Kontrakan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2000.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Widiyono, *Wewenang Dan Tanggung Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Wiryono Projodikoro, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.

-----, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

## **B. Artikel dan Jurnal**

Cindi Kondo, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, *Lex Privatum*, Vol. I, No. 3, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Juli-2013.

Soeyono dan Siti Ummu Adillah, *Diktat Mata Kuliah Hukum Kontrak*, Semarang, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, 2003.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

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

## **D. Internet :**

<http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>, Diakses 8 April 2019.

[http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat\\_tinggal](http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat_tinggal), Diakses 18 Mei 2018.

<http://digilib.petra.ac.id/viewer>, Diakses 11 Juni 2018.

<http://www.artikata.com/arti-370785-perlindungan.html>, Diakses 2 Desember 2019.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, Diakses 2 Desember 2019.

<http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>, Diakses 11 Desember 2019.

Perlindungan hukum, <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>, Diakses 2 Desember 2019.

Saat Lahirnya Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian, <http://ekasriwahyu.ning Sih.blogspot.co.id/2013/04/saat-lahirnya-perjanjian-dalam-hukum>, Diakses 11 Desember 2019.