

## Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat

**Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email: arifrifqi21@gmail.com

### *Abstract*

*Implementation of lease agreements is often a problem in shophouse rentals. The focus of the problem in this study is How the Legal Review of the Implementation of the Rental Agreement for Shop Houses (ruko) in the City of Semarang, How the Legal Protection Forms the Rental-Renting Agreement for Shop Houses (ruko) The method used in this research is an empirical juridical approach, namely research that utilizes the laws of the environment in a real sense and examines how it works in the community which aims to understand what is done by research subjects and in a descriptive way in the form of words and language by utilizing various books. -scientific books. The results of this study indicate that the implementation of the lease agreement must go through the stages starting with the pre-agreement stage, the stage of the Agreement Preparation, the post-signing of the agreement. The form of legal protection The lease agreement is regulated in chapter VII of Book III of the Civil Code entitled "About Leasing" which includes articles 1548 to 1600 of the Civil Code.*

**Keywords:** *agreements; rent; shop house.*

### **Abstrak**

Pelaksanaan perjanjian sewa sering menjadi masalah dalam persewaan ruko. Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana Tinjauan Hukum Pelaksanaan Perjanjian Sewa Ruko (ruko) di Kota Semarang, Bagaimana Perlindungan Hukum Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (ruko) Metodenya Yang digunakan dalam artikel ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang memanfaatkan hukum lingkungan dalam arti yang sebenarnya dan menelaah cara kerjanya dalam masyarakat yang bertujuan untuk memahami apa yang dilakukan oleh subjek penelitian dan secara deskriptif berupa kata dan bahasa dengan memanfaatkan berbagai buku. -buku ilmiah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa harus melalui tahapan yang dimulai dari tahap pra perjanjian, tahap pembuatan perjanjian, hingga pasca penandatanganan perjanjian. Bentuk Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa diatur dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa" yang memuat pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata.

**Kata kunci :** *perjanjian; menyewa; rumah toko.*

### **A. PENDAHULUAN**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan banyak orang kehilangan tempat tinggal. Di sisi lain, sebagian warga mengalami surplus perumahan. Bagi mereka yang memiliki kelebihan rumah, mereka menyewakan rumah kepada mereka yang membutuhkan. Karena situasi ini, perjanjian sewa untuk menyewa rumah dibuat. Perjanjian sewa adalah perjanjian sukarela di mana undang-undang

membedakan perjanjian sewa tertulis dari sewa lisan. Sewa tertulis diakhiri sesuai dengan undang-undang, yaitu ketika jangka waktu yang ditentukan berakhir, tanpa pemberitahuan lebih lanjut, perjanjian sewa diakhiri. Pada saat yang sama, sewa tersebut bersifat verbal, yaitu jika penyewa memberi tahu penyewa bahwa ia akan menghentikan sewa..

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata (Subekti & Tjitrosudibio, 2005). Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa Perjanjian sewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri agar pihak lain dapat menikmati penggunaan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayar kemudian oleh pihak tersebut.

Perjanjian sewa adalah perjanjian antara kedua belah pihak untuk menggunakan benda sesuai batas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak mendapatkan manfaat dari properti yang disewakan dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak (Hariri, 2011). Begitu juga sebaliknya penyewa hanya berhak untuk memberikan manfaat benda tersebut untuk dinikmati oleh penyewa yang memenuhi syarat dengan membayar biaya penyewaan. Penyewa ruko akan mendapatkan keuntungan dari kenikmatan ruko kontrakan, dan pemilik ruko akan mendapatkan keuntungan dari ruko yang sudah disewa oleh penyewa ruko tersebut (Kondo, 2013).

Seperti disebutkan sebelumnya, ada beberapa definisi sewa. Sementara itu, perjanjian sewa ruko adalah perjanjian yang dapat dibuat di depan notaris atau secara langsung. Kesepakatan yang dicapai antara notaris atau pejabat publik yang berwenang disebut kontrak yang sebenarnya. Sebagai kontrak nyata yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, merupakan suatu bentuk kontrak yang diatur oleh undang-undang, yang dibuat oleh pejabat publik yang berhak melakukan hal tersebut di tempat kontrak atau di depan pejabat pemerintah.

Permasalahan yang timbul adalah banyak perjanjian sewa ruko yang dilakukan di bawah tangan. Mengingat perjanjian sewa ruko merupakan kesepakatan yang dicapai adalah kontrak di tangan, maka cara pembuatan atau pembuatan kontrak tidak dilakukan oleh pejabat yang berwenang, tetapi hanya oleh pihak yang berkepentingan saja. secara bertahap dipahami sebelum secara bertahap memahami dan memahami setra mencapai kesepakatan.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai

pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi (Rato, 2010).

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum (Soeroso, 2013). Pelaksanaan adalah melaksanakan sesuatu yang telah dikehendaki oleh seseorang, dua orang atau lebih. Sedangkan pengertian perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan adalah tindakan di mana satu atau lebih orang mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain. Oleh karena itu, eksekusi kesepakatan adalah eksekusi satu atau lebih tindakan yang mengikat satu orang atau lebih.

Sewa, seperti penjualan dan perjanjian lainnya, biasanya disepakati oleh kedua belah pihak. Artinya legal dan mengikat, diikuti dengan kesepakatan tentang elemen utama (yaitu komoditas dan harga). Kewajiban salah satu pihak adalah menyerahkan barang untuk dinikmati pihak lain, sedangkan pihak lainnya wajib menebus harga yang disepakati. (Subekti, 2014).

Ruko adalah nama bangunan di Indonesia, biasanya setinggi dua sampai lima lantai, dengan lantai bawah digunakan untuk ruang bisnis atau kantor, dan lantai yang lebih tinggi digunakan sebagai tempat tinggal. Toko biasanya sederhana dalam penampilan dan biasanya dibangun bersama dengan toko lain dengan desain yang sama atau serupa. Toko biasanya banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasanya ditempati oleh penduduk kelas menengah (Wikipedia, 2020). Perjanjian sewa menyewa rumah toko adalah suatu perjanjian yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan (pemilik rumah toko), yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan rumah toko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak mempunyai peralihan hak atas rumah toko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari rumah toko yang disewanya.

Terkait dengan pembahasan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini yaitu mengenai:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Semarang Barat ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah toko dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Semarang Barat?

Originalitas penelitian menyajikan perbedaan dan persamaan pada bidang kajian yang diteliti antara peneliti dan peneliti sebelumnya. Hal ini digunakan untuk menghindari adanya pengulangan kajian, maka akan diketahui apa yang jadi pembeda antara peneliti dengan peneliti terdahulu. Penelitian Kondo (2013) menunjukkan bahwa jika kedua belah pihak memahami prosedur atau tahapan dengan benar, maka kesepakatan akan dilaksanakan, baik itu rental store atau store tenant. Tanggung jawab hukum kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa toko dapat dilihat dari hak dan kewajiban kedua belah pihak, termasuk pihak yang menyewakan toko dan penyewa toko. Jika penyewa gagal melaksanakan kewajibannya, penyewa dapat menuntut pelaksanaan perjanjian, atau menuntut kompensasi, atau keduanya, yaitu, tuntutan pelaksanaan dengan kompensasi. Penelitian (Dzulhijjah & Sukarmi, 2019) meneliti Mengenai sewa kios pasar, hasilnya adalah “Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Sewa Stasiun Swalayan antara Pedagang dan Penyelenggara Jasa Pasar Kabupaten Pematang”, yaitu pedagang mengajukan permohonan dengan ketentuan sebagai berikut: a ) Menyerahkan surat permohonan kepada Bupati Baturaja, b) Melengkapi data yaitu identitas pihak yang berkepentingan, c) Melampirkan fotokopi KTP, melampirkan NPWP, dan melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan. 2) Kendala yang sering dihadapi Disperindag adalah sulitnya beberapa penyewa / pengusaha untuk meminta properti atau sewa. Disperindag menanggapi pedagang yang gagal bayar, yaitu: a) mengingatkan pedagang untuk membayar; b) mengingatkan kedua untuk membayar pungutan sebagai kewajiban penyewa; c) peringatan bahwa jika mereka tidak segera membayar, perjanjian akan dibatalkan; d) ulas ; dan e) pembatalan perjanjian sewa. Sedangkan hasil penelitian (Sukayasa, Budiarta, & Suryani, 2021) Menunjukkan bahwa kesepakatan antara penyewa dan pemilik bangunan dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak yang diatur dalam perjanjian yang telah diatur dalam Undang-Undang Pidana. Penyewa berkewajiban untuk mengalihkan hak, yaitu bangunan yang disewakan kepada penyewa, dan berhak menerima pembayaran atas bangunan yang disewakan dari penyewa. Penyewa tidak boleh mengalihkan hak atas gedung yang disewanya, dan jika ada perselisihan di masa depan antara kedua pihak, itu harus diselesaikan karena pelanggaran kontrak.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu dimana penelitian terdahulu membahas mengenai tanggung jawab hukum penyewaan kios dan rumah serta tahapan sewa-menyewa ruko sedangkan penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko dan juga bentuk perlindungan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah toko.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Metode empiris adalah metode yang menggunakan hukum lingkungan nyata dan mempelajari bagaimana hukum tersebut bekerja di masyarakat (Soekanto & Mamudji, 2012). Norma dalam penelitian ini adalah studi analisis deskriptif, yaitu studi yang mendeskripsikan secara rinci prinsip-prinsip hukum, sistem hukum, tingkat sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, dan katalog hukum empiris. (Soekanto, 1986). Data utama diperoleh langsung dari subjek melalui wawancara. Data asli merupakan data sosiologis yang dapat diteliti oleh semua pihak yang terkait dengan isi makalah penelitian ilmiah yang ditulis oleh penulis, sehingga pertanyaan-pertanyaan yang terdapat dalam ringkasan pertanyaan dapat terjawab. Melalui penelitian kepustakaan, jurnal penelitian terkait dan buku-buku yang berkaitan dengan karya penelitian ilmiah dapat diperoleh data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif untuk menganalisis data yang terkumpul, yaitu menjawab pertanyaan secara sistematis dengan menafsirkan data dan menyajikannya dalam bentuk kalimat, kemudian dengan mempelajari proses atau penemuan yang terjadi secara alami berdasarkan disiplin hukum, dan melakukan analisis kualitatif dengan induksi. Permasalahan umum yang akan dibahas, dan diharapkan pembahasan tersebut dapat menyelesaikan permasalahan tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan yang lebih mudah dari permasalahan tersebut. (Soemitro, 1990).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Daerah Semarang Barat.**

Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dilakukan pada saat seseorang mempunyai harta kekayaan yang menjadikan sebagian hartanya tersebut untuk dinikmati oleh orang lain. (Noor, 2015) Dalam perjanjian sewa menyewa Rumah toko, penyewa wajib memberikan atau menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1551 KUHPerdara. Perjanjian sewa-menyewa Rumah Toko dapat dilakukan

dengan menggunakan dua cara, yaitu dengan akta otentik atau akta dibawah tangan (Harsono, n.d.). Dengan demikian berlaku juga ketentuan pasal 1871 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktiannya yaitu jika kedua belah pihak menyetujui tanda tangan dalam akta, akta tersebut akan memiliki kekuatan untuk membuktikan apakah itu lahir, formal atau material.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Notaris Dina Ismayati menjawab pertanyaan yang disampaikan oleh penulis, bahwa pelaksanaan sewa-menyewa pertama mereka yang melakukan perjanjian sewa-menyewa sebuah Rumah toko itu dapat melalui notaris atau juga dapat dilakukan dibawah tangan. Jika dilakukan dibawah tangan, maka akta dibawah tangan tersebut dibuat tidak dihadapan notaris. Biasanya akta ini dibuat karena para pihak tidak mau repot dan sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain. Pada akta dibawah tangan Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi kesepakatan atau perjanjian. Notaris hanya bertugas melakukan legalisasi dan pencatatan dari akta dibawah tangan yang dibawa kenotaris. Sesudah sepakat diluar kantor yang dimana pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah melakukan kesepakatan secara lisan. Pihak yang menyewakan dan yang menyewa melakukan negosiasi terhadap harga, prabot rumah, serta kegunaan Rumah toko itu digunakan dalam usaha apa. Kemudian setelah saling bernegosiasi, para pihak datang ke Notaris untuk mengajukan permintaan pembuatan “Surat Perjanjian Sewa Menyewa Notariil” yang digunakan sebagai surat perjanjian sewa menyewa bermaterai. Kemudian para pihak membayar pajak PPN (pajak pertambahan Nilai) sebesar 10 persen dari harga sepakat yang ditentukan oleh para pihak.

Tetapi mengingat pentingnya prapenyusunan perjanjian tersebut adalah landasan perjanjian final maka setiap kesepakatan ada baiknya dituangkan dalam nota kesepahaman atau lazim disebut Memorandum of Understanding (MoU). Pelaksanaan dan Penafsiran perjanjian ketika perjanjian telah selesai ditandatangani oleh para pihak, tidak dapat diartikan bahwa segala isi perjanjian dapat berlaku secara mulus. Hal ini apabila menyangkut perjanjian berskala besar yang dalam pelaksanaan perjanjiannya terdapat atau dijumpai rumusan isi perjanjian yang kurang teliti, terjadi perubahan politik, atau kejadian lainnya yang erat dengan isi perjanjian dimaksud. Untuk mengatasi masalah pelaksanaan perjanjian, dapat ditempuh dengan cara memberitahukan kepada pihak yang dirugikan secara tertulis atau lisan agar isi perjanjian ditafsir ulang dan penafsiran tersebut mengikat kedua belah pihak yang biasanya dirumuskan dalam “Tambahan Perjanjian” atau biasa disebut Addendum. Addendum dirumuskan secara musyawarah dan merupakan bagian yang mengikat dan

saling melengkapi dengan perjanjian Induk. Pelaksanaan suatu perjanjian dapat juga terganggu apabila dalam masa pelaksanaannya terjadi hal-hal yang digolongkan keadaan memaksa atau biasa disebut “Force majeure”. Walaupun tahapan demi tahapan sudah dijelaskan tapi seringkali menimbulkan permasalahan atau hambatan dikemudian hari. Oleh karena itu untuk menyusun suatu perjanjian yang baik dan fungsional, diperlukan persiapan atau perencanaan yang sungguh-sungguh, matang, dan melalui diskusi atau pembicaraan awal yang mengikat. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian baik pemilik ruko maupun penyewa ruko harus menyiapkan waktu khusus yang dianggap cukup untuk membicarakan maksud dan tujuan pengadaan perjanjian dengan bahasa/terminology yang dipahami para pihak.

Perjanjian sewa-menyewa rumah toko (ruko) merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, di mana para pihak yang turut mengadakan perjanjian harus dapat memenuhi prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan (Rahardjo, 2006). Adapun tujuan para pihak dalam hal tersebut adalah berupa pemenuhan isi perjanjian atau prestasi yang dilandasi dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” (Badruzaman, 2008).

Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersakutan yang harus dipenuhi untuk terlaksanakannya perjanjian yang sah menurut hukum (Satrio, 1999).

#### 1. Hak dan kewajiban penyewa

Hak penyewa harus memungut uang sewa yang telah ditentukan sebelumnya, dan kewajibannya adalah sebagai berikut (lihat Pasal 1551-1552 KUH Perdata):

- a. Barang sewaan harus dikirim utuh,
- b. Barang yang disewakan harus disimpan dengan baik, dan barang yang rusak harus diperbaiki (jika itu tanggung jawabnya),
- c. Selama sewa masih berlaku, harap pastikan bahwa penyewa dapat menggunakan dan menggunakan barang yang disewakan dengan aman,
- d. Melakukan semua cacat pada objek yang disewakan, yaitu cacat yang dapat mencegah penggunaan objek, bahkan sejak perjanjian diberlakukan, dia belum mengetahui cacat atau cacat tersebut.

## 2. Hak dan kewajiban penyewa

Hak penyewa adalah menerima barang sewaan dalam kondisi baik, dan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1560-1566 KUH Perdata):

- a. Bayar uang sewa pada waktu yang ditentukan;
- b. Jangan mengubah tujuan barang yang disewakan;
- c. Ganti rugi atas kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri atau orang yang tinggal di rumah kontrakan;
- d. Setelah masa sewa berakhir, kembalikan barang yang disewakan dalam segala hal;
- e. Menjaga barang yang disewa sebagai pemilik yang bertanggung jawab;
- f. Anda tidak memiliki hak untuk menyewakan barang yang disewakan kepada orang lain lagi. Jika ini ditentukan dan peraturan ini dilanggar, perjanjian dapat dibubarkan dan gugatan dapat diajukan terhadap penyewa untuk kompensasi, kerugian dan bunga.

Dalam Pasal Perjanjian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdata bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Mengenai sewa-menyewa dari bangunan dan sebagainya, persoalannya harus tunduk kepada ketentuan KUHPerdata yang dalam Pasal 1551 ditetapkan bahwa : Pemilik yang menyewakan benda itu harus menyerahkan kepada penyewa dalam keadaan baik dan terpelihara. Dalam hal ini bilamana ternyata benda yang disewakan itu berada dalam kekurangan, maka penyewa dapat melakukan perbaikan terhadap benda yang disewakannya itu, Dengan ketentuan bahwa biayanya akan diperhitungkan kepada pemberi sewa. Unsur esensial dari sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata adalah kenikmatan atau manfaat, uang sewa, dan jangka waktu. Bentuk perlindungan hukum suatu perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Undang-undang KUHPerdata. Ketentuan tentang sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya akan ditulis KUHPerdata, yaitu di dalam Buku ketiga Bab VII mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600.

Di KUHPerdata pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis ataukah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu ataukah tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan

ketentuan waktu. Perjanjian 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 jika prestasi para pihak tidak dapat diwujudkan atau tidak mungkin dapat diwujudkan. Untuk itu perlu ada tanggung jawab. 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. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dalam perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai akibat hukumnya yaitu yang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Eksekusi dan penafsiran perjanjian setelah kedua belah pihak menandatangani perjanjian tidak berarti bahwa semua isi perjanjian dapat diterapkan dengan lancar. (Setiawan, 2010). Ini mengacu pada perjanjian berskala besar yang terlibat dalam implementasi perjanjian, atau ekspresi yang salah dari konten perjanjian, perubahan politik, atau peristiwa lain yang terkait erat dengan konten perjanjian. (Zein, 1994). Untuk menyelesaikan masalah pelaksanaan perjanjian, pihak yang dirugikan dapat diberitahukan secara tertulis atau lisan untuk menafsirkan kembali isi perjanjian, dan penafsiran tersebut mengikat kedua belah pihak, yang biasanya dirumuskan dalam "perjanjian tambahan", atau biasa disebut apendiks (Nawawi & Martini, 1994). Lampiran dirumuskan setelah musyawarah dan merupakan bagian yang mengikat dan melengkapi kesepakatan umum. Apabila terdapat hal-hal yang tergolong memaksa atau biasa disebut sebagai "force majeure" pada saat pelaksanaan perjanjian, maka pelaksanaan perjanjian tersebut juga dapat terganggu (Wibawa, Sukihana, & Indrawati, 2014). Penyelesaian sengketa dalam hal perjanjian adalah dilakukan dengan menggunakan musyawarah. Terdapat banyak cara yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam penyelesaian permasalahan perjanjian. Namun, cara yang paling sering dianjurkan adalah lewat musyawarah. Melalui musyawarah, para pihak dapat bertatap muka dan menyelesaikan masalah secara langsung tanpa intervensi pihak luar. Selain itu cara lain adalah dengan menggunakan litigasi. Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa melalui jalur hukum lewat pengadilan.

Walaupun tahapan demi tahapan sudah dijelaskan tapi seringkali menimbulkan permasalahan atau hambatan dikemudian hari. Oleh karena itu untuk menyusun suatu perjanjian yang baik dan fungsional, diperlukan persiapan atau perencanaan yang sungguh-sungguh, matang, dan melalui diskusi atau pembicaraan awal yang mengikat. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian baik pemilik

ruko maupun penyewa ruko harus menyiapkan waktu khusus yang dianggap cukup untuk membicarakan maksud dan tujuan pengadaan perjanjian dengan bahasa/terminology yang dipahami para pihak.

## **2. Bentuk Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko di Daerah Semarang Barat.**

Dalam ketentuan perjanjian sewa berdasarkan Pasal 1548 Hukum Perdata, sewa adalah perjanjian di mana para pihak mengikat dan dapat memberi pihak lain kenikmatan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan membayar sejumlah tertentu. harga. Partai setuju untuk bertahan. Orang bisa menyewa berbagai jenis barang, termasuk fixed dan mobile. Mengenai sewa bangunan, dll., Hal ini harus sesuai dengan ketentuan KUH Perdata yang mengatur pada pasal 1551 bahwa pemilik properti sewaan harus mengembalikannya kepada penyewa dalam kondisi baik dan terawat. Dalam hal ini, jika ternyata barang yang disewa tidak mencukupi, penyewa dapat memperbaiki barang yang disewanya, tetapi premisnya adalah menghitung biaya kepada penyewa.

Menurut "Hukum Perdata", elemen dasar dari leasing adalah kenikmatan atau keuntungan, sewa dan durasi. The "Civil Law" mengatur bentuk perlindungan hukum perjanjian sewa. Dalam "KUH Perdata" pengaturan untuk mengakhiri perjanjian sewa berbeda-beda sesuai dengan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa dilakukan secara tertulis atau lisan, dan ada tidaknya perjanjian sewa untuk suatu jangka waktu. . Oleh karena itu, pembedaan didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk kesepakatan dan klausul waktu.

Perjanjian adalah rangkaian kata-kata, termasuk janji atau janji yang dibuat atau dibuat secara tertulis oleh para pihak dalam perjanjian. Perjanjian tersebut mencakup hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Jika pencapaian kedua belah pihak tidak dapat dicapai atau tidak dapat dicapai, kesepakatan tersebut menjadi tidak berarti. Untuk ini, kami butuh tanggung jawab (Atmasasmita, 2001). Selain memenuhi kewajiban yang baik juga perlu diimbangi dengan tanggung jawab dalam memenuhi prestasi, jika tanggung jawab semacam ini tidak ada, maka memenuhi kewajiban sesuai dengan hukum menjadi tidak ada artinya. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum memiliki akibat hukum, yaitu perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUH Perdata.

Perlindungan hukum bagi pemilik rumah atau ruko dalam hal objek yang dikontrakan tersebut tanpa perjanjian tertulis tidak mendapat perlindungan hukum, karena tidak dapat membuktikan adanya perikatan sewa-menyewa, sehingga para pihak dapat mengingkari adanya perjanjian tersebut, meski demikian suatu persetujuan sudah dapat membuktikan adanya kewajiban dan hak yaitu akibat hukum yang ditimbulkan dari pihak yang bersepakat (Muhammad, 2000). Pemilik objek sewaan juga dapat meminta pembatalan semua kegiatan penyewa yang tidak perlu, sepanjang dapat dibuktikan bahwa penyewa dan orang yang terikat dengan penyewa mengetahui bahwa mereka merugikan pemilik rumah kontrakan. (Muhammad, 2002).

Jika tidak diperbolehkan, lessee tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewakan atau melepaskan leasing kepada orang lain, dan melarang lessee melakukan perilaku ini. Meski begitu, jika janji yang berbeda telah dibuat sebelumnya, penyewa dapat melakukan ini, Pemilik rumah kontrakan dalam hal rumah atau ruko dalam hal objek yang dikontrakan tanpa perjanjian tertulis ini dilindungi hukum sesuai Pasal 1559 KUHPdata (Patrik, 1994).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa toko (ruko), tidak jarang terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Ketika default terjadi atau diserahkan oleh satu pihak ke pihak lain. Betapapun ringannya nilai defaultnya, tentu saja salah satu pihak merasa dirugikan (Gosita, 2002).

Salah satu contoh sengketa perjanjian sewa menyewa berupa wanprestasi oleh pemilik rumah toko terhadap penyewa yaitu rumah yang disewakan masih dalam jaminan bank. Dalam penyelesaian masalah ini, pemilik rumah toko belum dapat melunaskan rumah tersebut. Dengan demikian penyewa berhak meminta pengurangan harga bahkan penuntutan hak pembatalan perjanjian sewa menyewa terhadap sewa menyewa rumah toko sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1557 KUHPdata. Terhadap pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya atas kewajiban yang belum terpenuhi. Jadi setiap pelanggaran akan menuntut hak terhadap kewajiban yang belum terpenuhi, dikatakan demikian karena hak ini akan selalu timbul karena kewajiban yang telah terbebaskan belum terpenuhi, sesuai dengan kesepakatan yang tercipta dan itikad baik yang berlaku pada umumnya (Soekanto, 1983). Dengan demikian pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini adalah pemilik rumah toko (ruko) yang apabila telah melalui tahap penyelesaian sengketa masih dirasa belum memenuhi keadilan, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan maksud untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang telah diderita yaitu dengan cara kekeluargaan atau dengan mengajukan

gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Namun jalur gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dilakukan hanya jika cara pertama yang dilakukan dirasa sudah tidak efektif atau dengan kata lain penyelesaian dengan cara kekeluargaan telah menemui jalan buntu, sehingga langkah lain yang harus dilakukan adalah dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Salah satu contoh sengketa perjanjian sewa menyewa berupa wanprestasi oleh pemilik rumah toko terhadap penyewa yaitu rumah yang disewakan masih dalam jaminan bank. Dalam penyelesaian masalah ini, pemilik rumah toko belum dapat melunaskan rumah tersebut. Dengan demikian penyewa berhak meminta pengurangan harga bahkan penuntutan hak pembatalan perjanjian sewa menyewa terhadap sewa menyewa rumah toko sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1557 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barang, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada si pemilik.

#### D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang menyangkut Tinjauan Hukum Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko di Daerah Semarang Barat di atas, yang telah diuraikan secara bab per bab. Maka, selanjutnya, penulis menarik kesimpulan dari permasalahan dan pembahasan yang ada meliputi pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Semarang Barat adalah ,meliputi tahapan pra perjanjian, tahapan penyusunan perjanjian dan tahapan penandatanganan perjanjian. Perjanjian sewa diatur oleh Bab 7 "Tentang Sewa" Volume III KUH Perdata, yang mencakup Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata. Dalam "KUH Perdata" pengaturan untuk mengakhiri perjanjian sewa berbeda-beda sesuai dengan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa tertulis atau lisan, dan apakah ada perjanjian sewa untuk jangka waktu tertentu. ..

Mengingat agar terlaksananya perjanjian sewa-menyewa rumah toko (ruko) dengan baik dan benar, maka:

1. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus bersepakat terlebih dahulu mengenai pembuatan perjanjian tersebut, agar dikemudian hari tidak timbul sengketa sebagaimana hal tersebut merupakan hal yang tidak diinginkan.

2. Membuat perjanjian dengan melalui tahap-tahap yang benar dan lengkap sesuai dengan aturan yang telah ditentukan, agar tidak ada kekeliruan atau perselisihan mengenai perjanjian tersebut.
3. Alangkah baiknya perjanjian dibuat secara tertulis, karena apabila perjanjian dibuat secara tertulis, ada suatu bentuk perlindungan hukum tertentu mengingat adanya bukti otentik secara tertulis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Atmasasmita, R. (2001). *Reformasi Hukum, HAM, dan Penegakan Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Badruzaman, M. D. (2008). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- Dzulhijjah, M., & Sukarmi. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pemalang ( Studi Kasus di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pemalang ). *KIMU*, Vol. 2, (No. 3), p. 368–385.
- Gosita, A. (2002). *Masalah Korban Kejahatan*. Jakarta: PT. Bhuana Ilmu Populer.
- Hariri, W. M. (2011). *Hukum Perikatan*. Bandung: Cv. Pustaka Setia.
- Harsono, B. (n.d.). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Kondo, C. (2013). Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Rumah Toko (Ruko). *Lex Privatum*, Vol. 1, (No. 3), p. 146.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya.
- Muhammad, A. (2002). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Nawawi, H., & Martini, M. (1994). *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Pustaka.
- Noor, M. (2015). Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak. *Jurnal Majahib*, 14(1).
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, S. (2006). *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Bandung: Alumni.
- Setiawan, Y. (2010). *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*. Malang: Bayumedia.
- Soekanto, S. (1983). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*. Jakarta: Rajawali.

- \_\_\_\_\_. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2012). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soeroso. (2013). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Bumi Aksara.
- Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. Jakarta: P.T. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, & Tjitrosudibio, R. (2005). *KUHPerdata*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Sukayasa, I. M., Budiarta, I. N. P., & Suryani, L. P. (2021). Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, (No. 1), p. 97–101.
- Zein, R. (1994). *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Wibawa, A. A. G. P. A., Sukihana, I. A., & Indrawati, A. A. S. (2014). Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Antara Penyewa Ruko Dengan Pemilik Ruko Di Kota Denpasar. *Jurnal Hukum Dan Terapan*, Vol. 4, (No. 1), p. 1–5.
- Wikipedia. (2020). Ruko. Retrieved from <https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>.