

SEWA MENYEWAWA RUKO DALAM KAJIAN HUKUM PERDATA INDONESIA

Heny Anggorowati/Hanafi Arief/Faris Ali Sidqi

UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)
Email: henya20k@gmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal. Hal demikian menjadi peluang bagi pihak tertentu untuk membangun rumah gunian untuk disewakan. Keadaan demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa menyewa Ruko menurut peraturan-peraturan perundangan di Indonesia, apa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa Ruko. Penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat yang akan melaksanakan perjanjian dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur, dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa Ruko, perguruan tinggi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya dalam ilmu pengetahuan Hukum Perdata dalam bidang perjanjian sewa-menyewa rumah khususnya Ruko, dan penulis sendiri sebagai bekal ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yakni meneliti peraturan perundangan dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, menggunakan metode penelitian kualitatif, yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata ter tertulis. Ruko adalah perpaduan dua perkataan yaitu “rumah” dan “toko” yang memiliki dua fungsi yaitu sebagai tempat untuk kediaman keluarga dan sekaligus sebagai tempat untuk berusaha seperti berdagang dan usaha lainnya yang menimbulkan keuntungan ekonomis. Sewa menyewa Ruko adalah perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu Ruko dan harga sewa. Pengertian perjanjian konsensual adalah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Sewa menyewa Ruko objeknya adalah Ruko dan benda-benda yang ada pada Ruko tersebut. Sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan Ruko untuk digunakan dan bukannya menyerahkan hak milik atas Ruko.

Kata kunci : *Sewa Menyewa, Ruko, Hukum Perdata*

ABSTRACT

The high population growth resulted in many people who lacked a place to live. This is an opportunity for certain parties to build gun houses for rent. This situation led to the emergence of a house rental agreement. The purpose of this

study is to find out how the arrangement of the Ruko rental agreement according to the laws and regulations in Indonesia, what are the rights and obligations of the parties in the Ruko rental agreement. This research is expected to be useful for people who will carry out the agreement to get a real and clearer picture of the procedures, legal basis used in the Ruko rental agreement, universities in developing science, especially in Civil Law in the field of house rental agreements especially Ruko, and the author himself as a provision of knowledge gained in lectures. This research is a normative legal research that examines laws and regulations and books related to research problems, using qualitative research methods, what is meant by qualitative research is research procedures that produce descriptive data in the form of written words. Ruko is a combination of two words, namely "house" and "shop" which has two functions, namely as a place for family residence and at the same time as a place to do business such as trading and other businesses that generate economic benefits. Ruko rental is a consensual agreement, which means that it already exists if there is an agreement regarding the main elements, namely the shophouse and the rental price. The definition of a consensual agreement is that an agreement is considered valid if there is an agreement between the two parties who entered into the agreement. The object of renting a shophouse is the shophouse and the objects in the shophouse. Leasing aims to provide material rights, but only gives individual rights to the person who rents out, because the obligation of the party who rents out is to hand over the Ruko to be used instead of handing over the ownership rights to the Ruko.

Keywords: *Rent, Shophouse, Civil Law*

PENDAHULUAN

Kemajuan di bidang usaha dan perdagangan, serta kebutuhan akan kediaman yang semakin meningkat dari tahun ke tahun menyebabkan orang berusaha mencari tempat usaha atau perdagangan yang sekaligus dapat dijadikan sebagai kediaman keluarga maupun karyawan. Tempat berusaha yang sekaligus digunakan sebagai kediaman ini sering disebut dengan rumah toko (Ruko, untuk selanjutnya digunakan singkatan ini).

Ruko yang digunakan atau ditempati bisa berstatus sebagai milik sendiri maupun milik orang lain yang disewa. Sewa menyewa Ruko semakin marak manakala lokasinya sangat strategis dalam pengembangan usaha maupun perdagangan. Itu sebabnya sewa menyewa Ruko hanya ada di sentra usaha atau perdagangan, dan hampir tidak ada Ruko di bangun di perdesaan.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, 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.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yakni peneliti mengkaji peraturan perundang-undangan serta bahan-bahan atau literatur lainnya. Peneliti juga menggunakan metode penelitian kualitatif, yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹

Metode penelitian kualitatif dilakukan dalam situasi yang wajar

(*natural setting*) dan data yang ikumpulkan umumnya bersifat kualitatif. Metode kualitatif lebih berdasarkan pada filsafat fenomenologis yang mengutamakan penghayatan. Metode kualitatif berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif peneliti sendiri.

Alat pengumpul data atau instrument peneliti adalah peneliti sendiri, jadi peneliti merupakan *key instrument*. Dalam mengumpulkan data peneliti harus mencari sendiri secara aktif data penelitian. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, karena objek yang diteliti adalah hal-hal yang bersifat yuridis dan bukan merupakan penelitian lapangan. Faktor yuridis disini adalah perjanjian mengenai hal-hal yang mengatur tentang sewa menyewa Ruko.

Dengan dasar tersebut, maka penelitian kualitatif diharapkan dapat memberikan gambaran tentang objek

¹Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosodokarya 1990: hlm. 3.

yang menjadi permasalahan kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan. Hal ini dimaksud untuk mengetahui sejauhmanakah hukum perjanjian sewa menyewa Ruko.

PEMBAHASAN

Di dalam KUHPdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak pemilik Ruko disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.²

Perjanjian sewa menyewa Ruko yang biasanya dilakukan oleh masyarakat adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik Ruko untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang

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

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ruko adalah perpaduan dua perkataan yaitu “rumah” dan “toko” yang memiliki dua fungsi yaitu sebagai tempat untuk kediaman keluarga dan sekaligus sebagai tempat untuk berusaha seperti berdagang dan usaha lainnya yang menimbulkan keuntungan ekonomis.

² Salim, 2003, hlm. 59.

2. Sewa menyewa Ruko adalah perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu Ruko dan harga sewa. Pengertian perjanjian konsensual adalah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.³
3. Sewa menyewa Ruko objeknya adalah Ruko dan benda-benda yang ada pada Ruko tersebut.
4. Sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan Ruko untuk digunakan dan bukannya menyerahkan hak milik atas Ruko.

B. Saran

1. Sewa menyewa Ruko adalah sebuah perjanjian. Karena itu untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa Ruko harus dibuat secara tertulis.
2. Sewa menyewa Ruko memerlukan kesadaran masing-masing pihak akan hak dan kewajiban masing-masing. Karena itu apabila hak dan kewajiban masing-masing dipahami secara baik dan sungguh-sungguh, maka akan menimbulkan kemafaatan bersama dari masing-masing pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Khakim, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Bandung: Abdul Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Ashshofa, Burhan. 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.

³ Badruzaman, 1994, hlm. 21.

- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Erwin, Rudi, T. dkk. 1997. *Himpunan Peraturan – Peraturan PerRukoan dan Sewa Menyewa*. Jakarta : Aksara Baru.
- James, A. Black, Dean, J. Champio. 1999. *Metode dan Masalah Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama.
- Marsono. 1995. Undang – Undang dan Peraturan – Peraturan Di Bidang PerRukoan dan Pemukiman. Jakarta : IKAPI
- Moleong, Lexy, J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosodokarya.
- Patrik, Poerwahid. 1994. *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar Maju. PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Ruko Oleh Bukan Pemilik. [http : // www. Goggle.com](http://www.Google.com). (17 Desember 2013).
- Peraturan Menteri PerRukoan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan PerRukoan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang.
- Projodikoro, Wiryono. 1981 *Persetujuan–Persetujuan Tertentu*. Bandung : Alumni.
-1981b. *Asas–Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : PT Balai Aksara.
- Rahman, Maman. 1999. Strategi dan Langkah – Langkah Penelitian. Semarang : IKIP Semarang Press.
- <http://myklangenan.blogspot.com/2009/10/sewa-menyewa.html> (7 September 2020)
- <http://mustafit.wordpress.com/contoh-contoh-kontrak-perjanjian/perjanjian-sewa-menyewa-ruko/> (7 September 2020)
- Rashid, Harus. 1983. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa PerRukoan Menurut Perundang – undangan*. Jakarta : Balai Aksara.
- Salim. 2003a. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
-2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta : sinar Grafika.
- Setiawan, R. 1979. *Pokok–Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta.
- Soematro, Hanitijo, R. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*.

- Bandung : Citra Aditya Bakti.
-1995. *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa.
-2000. *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita.
-2001. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Bandung : Alumni.
- Tanusubroto. 1983. *Masalah Sengketa PeRukoan Dalam Praktek*. Bandung : Alumni.
- Tap MPR RI Nomor IV / MPR / 1999. Semarang : CV Aneka Ilmu.
- Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta : Balai Aksara.
- Undang Undang No. 1 tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok Pokok PeRukoan junto Undang Undang PeRukoan dan Pemukiman No. 4 tahun 1992
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang PeRukoan dan Kawasan Pemukiman .
- Wignjodipoero. 1995. *Pengantar dan Asas – Asas Hukum Adat*. Gunung Agung.