

# BAB I

## PENDAHULUAN

### a. Latar Belakang Masalah

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil makmur yang merata baik materil 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 berkeinginan untuk mengunjunginya dan belanja.<sup>1</sup>

Asas kebebasan berkontrak ini hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1)

KUHPerdata, yang berbunyi :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hal. 1.

<sup>2</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

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”.*<sup>3</sup>

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut merupakan salah satu dari bentuk hubungan-hubungan hukum yang sekarang ini sering dilakukan oleh seseorang demi memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-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 tanggungjawabnya masing-masing, dimana hak dan tanggungjawab 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

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke X, Citra Aditya, Bandung, 1995, Hal. 39.

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”.*<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

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 adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua

---

<sup>4</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat\\_tinggal](http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat_tinggal), diakses tanggal 18 Mei 2021, Pukul 22.15 WIB.

<sup>5</sup> Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1987, Hal. 5.

hingga lima lantai, dimana 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. Perjanjian sewa menyewa Ruko banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa Ruko ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa Ruko maupun pemilik Ruko akan saling mendapatkan keuntungan. Pihak 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 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”.*

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.<sup>6</sup>

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 (Ruko) 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 Toko 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.

---

<sup>6</sup> Wiryono Projodikoro, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, Hal. 83.

Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-menyewa Ruko. 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 perjanjianya 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 dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga para pihak bebas dalam menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat dan mengikat mereka yang membuatnya.<sup>7</sup>

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”.*<sup>8</sup>

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

<sup>7</sup> <http://digilib.petra.ac.id/viewer>, diakses Tanggal 11 Juni 2021, Pukul 22.41 WIB.

<sup>8</sup> Pasal 138 ayat (1), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

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/losmen.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah diatas, jelas tidak ada menyebutkan pengunanya 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) yang hanya 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. <sup>9</sup>

Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa-menyewa secara dibawah tangan. Sewa-menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian.

---

<sup>9</sup> Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007, Hal.68.

Sedangkan sewa-menyewa secara dibawah tangan, yaitu jika pihak yang akan menyewakan tentunya 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-peraturan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya peraturan-peraturan lama, dan juga cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa.

Realitas ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, 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 dibawah tangan, maka peneliti menjadikan Kecamatan Siak Hulu, sebagai lokasi penelitian peneliti, judul dari penelitian peneliti tentang **“Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Dibawah Tangan Di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu “.**

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Mengapa Masyarakat Cenderung Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu?
2. Bagaimana Proses terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu ?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru Kecamatan Siak Hulu?

### **C. Tujuan Penelitian.**

Sesuai dengan pokok permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian dapat dirinci sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Alasan Para Pihak Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu.
2. Untuk Mengetahui Proses terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru Kecamatan Siak Hulu.
3. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Dibawah Tangan di Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan karena nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun kegunaan yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara dibawah tangan.

b. Manfaat Praktis

Sebagai masukan atau sebagai bahan informasi sehingga hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kalangan praktisi hukum maupun yang berkecimpung dalam bidang pertanahan. Penulis berharap apa yang penulis kaji dan teliti nantinya menjadi bahan pengetahuan bagi masyarakat terutama mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara dibawah tangan.

## **E. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori merupakan sebuah keberadaan yang sangat penting dalam dunia hukum, karena hal tersebut merupakan konsep yang dapat menjawab suatu permasalahan yang timbul. Teori juga merupakan sarana yang memberikan rangkuman, yaitu bagaimana cara memahami suatu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan. Disamping itu teori diperlukan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori

harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.<sup>10</sup>

Adapun kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>11</sup> Dalam ilmu hukum juga terdapat teori yang disebut dengan teori hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi penalaran.<sup>12</sup>

Ronny Hanitijo didalam bukunya menyampaikan bahwa pentingnya sebuah kerangka teori dalam sebuah penelitian dikarenakan setiap penelitian haruslah disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Hal ini disebabkan adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data dan analisis data. (dalam bukunya yang berjudul “Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri”),<sup>13</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, Kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai beberapa kegunaan sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Teori berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.

---

<sup>10</sup> Otje Salman dan Anton F.Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004, Hal. 21.

<sup>11</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hal. 80.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, Hal. 87.

<sup>13</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, Hal. 41.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal. 80.

- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan definisi-definisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtiar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui oleh sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.
- e. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Untuk mendapatkan hasil kajian yang sesuai dengan tujuan maka sebelum dilaksanakannya penelitian, perlu dianalisis teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, maka adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu meliputi :

- a. Teori Keadilan

Konsep keadilan menurut Plato, dirumuskan dalam sebuah ungkapan "*giving each man his due*", yaitu yang memberikan kepada setiap orang bahwa apa yang menjadi haknya. Untuk itu dengan demikian hukum perlu ditegakkan. Dalam yang kaitannya dengan hukum, serta objek materialnya adalah masalah nilai keadilan sebagai inti dari asas perlindungan hukum. Sedangkan objek formalnya tersebut adalah sudut pandang yang normatif yuridis dengan maksud dan tujuan inilah berguna untuk menemukan prinsip dasar yang lebih baik lagi

dan juga tentunya dapat diterapkan untuk menyelesaikan masalah yang timbul dibidang penggunaan nilai keadilan yang dimaksud.<sup>15</sup>

Fungsi pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu tentang peralihan hak perjanjian sewa menyewa.

b. Teori Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu dari perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikat diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.
2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

---

<sup>15</sup> Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dan Pemikiran Klasik Sampai pemikiran Modern*, Jurnal fakultas Hukum, Universitas Jambi, Jambi, 2014, Hal. 120.

3. Suatu hal tertentu, ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.
4. Suatu sebab yang halal, ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko yang dilaksanakan oleh masyarakat Kelurahan Desa Baru, yaitu perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dibawah tangan tentunya tidak memenuhi syarat sah perjanjian seperti yang telah diuraikan diatas.

c. Teori Kepastian Hukum

Menurut *Utrecht* kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu Pertama adanya aturan yang bersifat umum, membuat mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan dan yang Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>16</sup>

Dalam Negara hukum dikenal asas kepastian hukum, asas kepastian hukum merupakan asas untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki. Dalam kamus *Fockema Andrea* ditemukan

---

<sup>16</sup> Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal. 23.

kata *Rechtszekerheid* yang diartikan sebagai jaminan bagi anggota masyarakat bahwa ia akan di perlakukan oleh negara atau penguasa berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang mengenai isi dari aturan itu.<sup>17</sup>

Terkait kepastian hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) dibawah tangan terhubung dengan yang diatur dalam Permendagri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.<sup>18</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Perlindungan Hukum

Manusia merupakan makhluk sosial atau makhluk yang bermasyarakat, oleh karena tiap anggota masyarakat mempunyai hubungan antara satu dengan yang lainnya untuk dapat bertahan hidup. Sebagai makhluk sosial, maka secara sadar atau tidak sadar manusia selalu melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum. Sehingga, dalam menjalani kehidupannya manusia tidak dapat terlepas dari hukum yang berlaku. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan dengan sengaja atau atas kehendaknya untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang akibatnya diatur oleh hukum. Sedangkan hubungan hukum disini diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini, hak dan kewajiban pihak yang satu bertentangan dengan pihak yang lain. Jadi dapat dikatakan hak dan kewajiban akan muncul ketika terjadi suatu hubungan hukum antara suatu pihak dengan pihak yang lain baik hubungan hukum secara langsung, maupun secara tidak langsung.

---

<sup>17</sup> S.F. Marbun, *Mengali dan Menemukan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik di Indonesia dalam Dimensi Hukum administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, Hal. 216.

<sup>18</sup> Suharnoko, *Teori dan Analisa Perjanjian*, Cemerlang, Bandung, Hal. 34.

Tiap hubungan hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berlawanan dengan kata lain masing-masing pihak yang ada dalam perikatan hukum akan memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhi. Apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terpenuhi maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang ada didalam perikatan sehingga untuk melindungi dan mengurangi konflik maka perlindungan hukum sangat diperlukan. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan yang bagi melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>19</sup>

#### b. Perjanjian Sewa Menyewa

---

<sup>19</sup>Achmad Ali, *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, (Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002), Hal.82.

Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang. 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. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Nikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.<sup>20</sup>

#### c. Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian dibawah tangan merupakan surat yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya.

#### d. Sekilas Tentang Kelurahan Desa Baru

---

<sup>20</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1986), Hal. 220.

Dalam hal ini sengaja Penulis memilih Kelurahan Desa Baru sebagai lokasi Penulisan dikarenakan di Desa ini banyak terjadinya permasalahan dan persoalan hukum terkait Perjanjian Sewa Menyewa Ruko. Kelurahan Desa Baru merupakan salah satu Desa yang ada di Kecamatan [Siak Hulu](#), Kabupaten [Kampar](#), Provinsi [Riau](#). Kelurahan Desa Baru merupakan yang Desa yang baru saja pemekaran pada tahun 2010 dan sampai sekarang masih dalam perkembangan dari segi Pemerintahan, Ekonomi, Infrastruktur dan lain-lain. Kelurahan Desa Baru terletak merupakan salah satu sentra pertanian, terutama umbi-umbian, jagung, dan hasil-hasil lainnya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris. Menurut pendapat Soerjonano Soekamto penelitian Hukum Sosiologis adalah sebagai cabang ilmu pengetahuan yang secara analitis dan Empiris menganalisa atau mempelajari hubungan timbal balik antara hukum dengan gejala-gejala sosial lainnya,<sup>21</sup> juga menambahkan bahwa dalam penelitian hukum sosiologis dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi hukum dengan masyarakat.

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah salah satu Kelurahan yang berada di Kecamatan Siak Hulu. Pengambilan lokasi penelitian tersebut, sengaja peneliti ambil karena untuk memudahkan peneliti dalam membuat karya ilmiah ini.

### **3. Populasi dan Sampel**

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekamto, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Garfindo Persada), Jakarta, hlm 6.

Populasi merupakan sekumpulan objek yang hendak diteliti, populasi dalam penelitian ini berjumlah 5 orang yaitu :

1) Responden Notaris di Kabupaten Kampar, yaitu :

- Kantor Notaris/PPAT BUDI SUGIYARSO, S.H.,M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT SYAHRUL RAMADHAN S.H., M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT MELLY, S.H., M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT DICHA PRATIWI, S.H., M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT ERIKA JENRIKA, S.H., M.Kn.

2) Pihak yang melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa sebanyak 55 orang

yaitu :



1. Ibu Eka Sasmita,
2. Ibu Susastriwati,
3. Ibu Safira,
4. Ibu Elsi Suhesa Simusaya,
5. Ibu Nuraida,
6. Ibu Ratih Yudita,
7. Ibu Yulia Rosa,
8. IbuWaklie Shu,
9. Ibu Syarifah Ermawati,
10. Ibu Hariani,
11. Ibu Sandy,
12. Ibu Eva,
13. Ibu Intan,
14. Ibu Amelia,
15. Ibu Yanti,
16. Ibu Liza Nova,
17. Bapak Defri Iswanto,
18. Bapak H. Rahman,
19. Bapak Hendro Susilo,
20. Bapak Kamaluddin Siregar,
21. Bapak H. Salim Assay,
22. Bapak H. Rizal Hasballah,
23. Bapak Indra Muktar,

24. Bapak Adi Saputra Arman.
25. Bapak Jupriyanto,
26. Bapak Bhaki,
27. Bapak Arhie,
28. Bapak Fajrian Hakim,
29. Bapak Ahmad,
30. Bapak Tengku Azhari,
31. Bapak Nong Ponglie,
32. Bapak Muhktie,
33. Bapak Bakri,
34. Bapak Lerosoni,
35. Bapak Afrinaldi Siahaan,
36. Bapak A. Simatupang,
37. Bapak Jhoni Irwan,
38. Bapak Alan Harry,
39. Bapak Sutisno,
40. Bapak Kresman Mahdi,
41. Bapak Bangun Setiawan,
42. Bapak Noval Riski Harun,
43. Bapak Muhammad Suhen,
44. Bapak Suyono,
45. Bapak Tanoto,
46. Bapak Toni Sugiarto,
47. Bapak Halim,
48. Bapak Batik Asih,
49. Bapak Semangat Manurung,
50. Ibu Darmiwati Syeri,
51. Bapak Awuk,
52. Bapak Sidik Purnowo Ali
53. Bapak Eri Tuniwa,
54. Bapak Jon Beh Tri,
55. Bapak Irwan Seno,



Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah dengan Metode Purposive. Sampel dalam penelitian ini adalah semua populasi dalam penelitian ini yang berjumlah 70 orang.

#### 4. Sumber Data

##### a. Data primer

Data primer (*primary data*) yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, yang menggunakan metode wawancara (*interview*) dengan menggunakan *interview guidance* yang bersifat bebas (*unstructured*) dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan ini.

##### b. Data sekunder

Data sekunder (*secondary data*) yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum atau data yang diperoleh melalui kepustakaan yang bersifat mendukung data primer. Bahan hukum sekunder, yang berupa literatur-literatur tertulis yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini, baik berbentuk buku-buku, makalah-makalah, laporan penelitian, artikel surat kabar, sebagainya yang resmi dan akurat.

c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya yang memberikan informasi guna melengkapi hasil penelitian ini.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

##### a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara Pengumpul Data (Pewawancara) dengan Sumber Data (Responden). Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.

b. Observasi

Melakukan pengamatan terhadap kenyataan hukum dalam praktek dilapangan mengenai pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa secara dibawah tangan.

c. Studi Kepustakaan

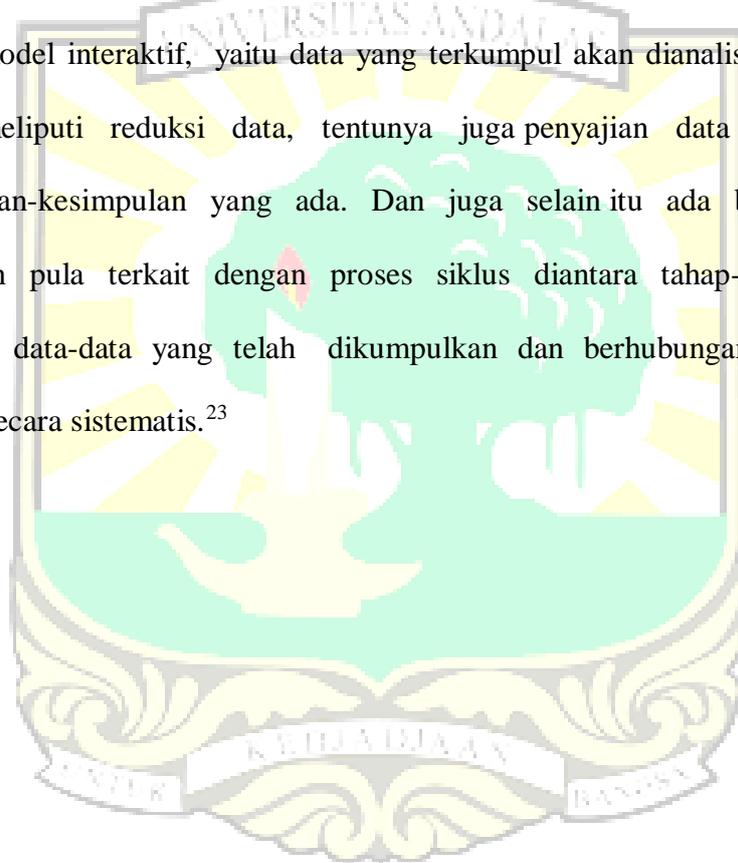
Dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari Peraturan Perundang-Undangan, Doktrin-Doktrin dan Data Sekunder yang lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

**6. Analisis Data**

Teknik Analisis data dalam suatu penelitian penting agar data-data yang telah terkumpul dapat dianalisis teori-teori hukum sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah-masalah yang diteliti. Data yang diperoleh setelah melewati mekanisme pengolahan data, kemudian ditentukan jenis analisisnya, agar nantinya data yang terkumpul lebih dapat dipertanggung jawabkan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif sedangkan data yang terkumpul bersifat kualitatif, maka berdasarkan hal itu, analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekamto, analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh.<sup>22</sup>

Sedangkan model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model interaktif, yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap meliputi reduksi data, tentunya juga penyajian data dan menarik kesimpulan-kesimpulan yang ada. Dan juga selain itu ada beberapa yang dilakukan pula terkait dengan proses siklus diantara tahap-tahap tersebut sehingga data-data yang telah dikumpulkan dan berhubungan satu dengan lainnya secara sistematis.<sup>23</sup>



---

<sup>22</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm.25.

<sup>23</sup> HB Soetopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Jakarta, 1999, Hal.13.