

KEPASTIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PELAKU BISNIS DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO

Dessy Sunarsi, Liza Marina, Dedy Wahyudi
Fakultas Hukum, Universitas Sahid Jakarta
dessynew@ymail.com

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Di kota-kota yang merupakan pusat kegiatan bisnis, tumbuh pesat rumah toko tempat usaha dengan berbagai bentuk, baik dalam satu bangunan tertentu ataupun didalam bangunan pasar milik bersama dan kawasan pusat perbelanjaan. Pengusaha berusaha mencari letak rumah toko strategis untuk kemajuan usahanya, sehingga tak segan harus mendapatkannya melalui sistem sewa dengan para pemilik toko. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Kesimpulan dan saran dalam penelitian ini adalah melakukan perjanjian sewa rumah toko, hal-hal yang harus diperhatikan pihak penyewa antara lain perlunya mengetahui benar-benar status hukum dari rumah toko yang akan disewa sebelum menandatangani kesepakatan perjanjian sewa, pastikan pemilik toko langsung atau jika melalui perantara dapat menunjukkan surat kuasanya, serta bagaimana jaminan hukum serta ganti rugi dari Pemilik rumah toko jika terjadi sengketa dengan pihak ketiga. Secara normatif, pengaturan tentang perjanjian sewa menyewa yang berlaku belum memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa khususnya perjanjian sewa rumah toko. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Kata Kunci : kepastian hukum, perlindungan hukum, perjanjian sewa, rumah toko.

Abstract

A lease agreement is an agreement whereby one party binds itself to provide enjoyment of an item to another party for a certain period of time, with the payment of a price agreed by the latter party. In cities which are centers of business activity, shop houses where business premises are growing rapidly in various forms, either in one particular building or in jointly owned market buildings and shopping center areas. Entrepreneurs are trying to find a strategic shop house location for the progress of their business, so they don't hesitate to get it through a rental system with shop owners. This research is a normative legal research. The conclusions and suggestions in this study are to make a shop house rental agreement, things that the tenant must pay attention to include the need to really know the legal status of the shop house to be rented before signing the rental agreement agreement, make sure the shop owner directly or if through an intermediary can show the power of attorney, as well as how the legal guarantees and compensation from the shop owner in the event of a dispute with a third party. Normatively, the prevailing regulations regarding the lease agreement have not provided legal certainty for the parties to the lease agreement, especially the shop house rental agreement. Therefore, legal protection for the community must be realized in the form of legal certainty.

Keywords: legal certainty, legal protection, rental agreement, shop house.

1. PENDAHULUAN

Properti merupakan salah satu pilihan bisnis yang memberikan jaminan kepastian nilai keuntungan kepada investor. Hal ini terutama disebabkan karena bisnis ini melayani penyediaan kebutuhan pokok manusia dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk properti. Peluang keuntungan lainnya yang sangat menjanjikan adalah naiknya harga lahan setelah properti tersebut mulai dibangun. Biasanya sudah menjadi rahasia umum bahwa para pengembang [bisnis properti](#) pasti mendapatkan keuntungan dari nilai lahan tersebut minimal dua kali lipat dari harga perolehannya.¹

Melonjaknya harga produk tersebut diakibatkan lahan yang tersedia semakin terbatas. Beragam produk properti diantaranya rumah (*Town House*, ruko, klaster, rukan, apartemen, rusun), perhotelan (kondominium, motel, kondotel, vila), pertokoan (minimarket, hipermarket, supermarket, speciality store, mall, square, plaza, *trade center*) dan gedung lainnya (pabrik, perkantoran dan gudang).

Ruko atau yang juga dikenal sebagai Rumah Toko (selanjutnya ditulis Ruko) adalah bangunan-bangunan yang memiliki tingkat 2 hingga 3 lantai lebih. Umumnya pada salah satu atau semua lantainya digunakan sebagai tempat usaha, perkantoran (sifatnya sementara), yang pada satu lantainya (biasanya pada lantai paling atas) digunakan untuk tempat tinggal.

Ruko menjadi pilihan yang sangat menjanjikan bagi pebisnis properti. Bahkan ketersediaan Ruko dalam suatu kawasan perumahan menjadi salah satu daya tarik orang membeli rumah di kawasan tersebut, disamping bahwa adanya Ruko menandakan bahwa adanya kemudahan untuk mendapatkan keperluan sehari-hari di wilayah tersebut. Saat ini banyak sekali orang memiliki usaha yang berlokasi di rumah toko atau ruko. Disamping itu Ruko termasuk kategori properti komersial yang saat ini banyak diminati untuk dijadikan Bisnis Tabungan bagi para pemiliknya dengan cara menyewakannya kepada para pengusaha yang membutuhkannya.. Apalagi jika ruko yang ditawarkan memiliki akses, lokasi dan harga yang terjangkau. Begitu banyak pengembang properti yang sudah menawarkan ruko-ruko menarik di setiap wilayah. Bahkan di kawasan kota-kota besar hingga kota-kota kecil

Ruko saat ini kian menjamur keberadaannya di Indonesia dan harganya pun kian meningkat setiap tahunnya. Bagi pelaku usaha pemula umumnya untuk menghindari resiko, pertama-tama adalah melakukan sewa Ruko per bulan maupun per tahunnya sebagai bentuk uji coba terhadap tempat usaha ketimbang membeli ruko sebelum memulai usaha. Dikhawatirkan apabila langsung membelinya dan mengetahui jika bisnis tak berjalan lancar, maka pengusaha akan merugi walaupun ruko dapat dijual kembali.

Lokasi tempat usaha yang strategis adalah idaman bagi para pelaku usaha. Sebagus apapun ruko bisnis yang dijalankan, apabila lokasinya tidak bagus, maka jangan harap usaha akan bertahan lama walaupun telah melakukan promosi yang baik. Disamping itu memilih ruko yang sulit diakses oleh calon konsumen. meskipun terletak di jalan raya atau lokasi yang benar-benar strategis, namun jika tak dapat diakses oleh konsumen atau sulit mencapainya, maka konsumen pun tak akan ambil pusing untuk pergi menuju kesana. Konsumen akan lebih memutuskan untuk

¹ Agus Ridwan, dkk., Laporan Hasil Penelitian : Evaluasi Dampak Pelaksanaan Program FLPP Wilayah II Tahun 2010-2014, Jakarta : 2016.hal. 68-72

mencari lokasi usaha serupa atau sama dengan bisnis lain dimana lokasinya mudah diakses menggunakan jalan apapun dan tidak menyulitkan mereka. seluruh kendaraan bisa masuk, jalanan tidak rusak dan tidak terlalu jauh akan menjadi prioritas dari konsumen untuk mencari bisnis yang mereka butuhkan.

Masalah perijinan merupakan hal yang paling sering terjadi dan menimpa para penyewa Ruko. Calon penyewa seringkali tak mengecek atau memeriksa keseluruhan mengenai ijin mendirikan bangunan maupun ijin lokasi yang diberikan. Permasalahan muncul ketika bisnis tengah berjalan, penyewa Ruko akhirnya terjerjal kasus hukum bahkan dilarang menggunakan Ruko tersebut. Sebagai contoh ruko yang disewa ternyata dibangun di atas tanah sengketa, tentu saja hal ini menjadi masalah ke depannya. Permasalahan lain adalah mengenai fasilitas Ruko yang disewa, seperti apakah aliran listrik lancar atau tidak, apakah aliran air juga lancar termasuk kamar mandi. Permasalahan lain dari sisi fasilitas ini juga dapat berupa dinding yang bagus artinya cat tidak luntur atau mengelupas, lantai tidak pecah dan sebagainya, agar tidak banyak renovasi yang dilakukan oleh Penyewa Ruko. Atau Penyewa Ruko tidak mengecek kondisi maupun juga struktur dari bangunan Ruko dan akhirnya mengeluh pada pemilik Ruko ketika bisnis telah dijalankan. Sebagai contoh jika hujan, ternyata ada atap yang bocor, berlumut, atau banyak rayap.²

Pasal 1552 KUHPerdara menyatakan bahwa

Ayat (1) : Pihak yang menyewakan harus menanggung si Penyewa terhadap semua cacat dari barang-barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun Pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa.

Ayat (2) : Jika cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si Penyewa, maka kepadanya, Pihak Yang Menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Penyewa harus merawat barang yang disewanya sebagai bapak rumah yang yang baik, padahal hal tersebut memang sejak awal telah terjadi pada bangunan tersebut yang berarti sesuai pasal 1552 KHPerdara termasuk cacat-cacat yang tersembunyi, sehingga Pihak Penyewa harus mengeluarkan sejumlah dana perawatan yang tidak sedikit yang bukan akibat kesalahannya.

Dalam praktik, tumbuh menjamurnya bisnis dengan menempati Ruko sebagai tempat usaha baik sebagai pemilik sendiri ataupun dengan menyewa ruko tersebut. Saat melakukan transaksi sewa menyewa ruko para pemilik bisnis harus melihat kondisi dalam ruko ataupun kondisi luarnya. Hal ini sangat penting untuk mempertimbangkan apakah lokasi ruko terletak didepan jalan raya utama atau dilingkungan perumahan, juga ketersediaan area parkir dan bagaimana tetangga didalam areal kawasan ruko tersebut.

Hal-hal tersebut di atas itu menjadi bagian yang harus difikirkan ketika akan menyewa sebuah ruko dan pada akhirnya akan dibuat seperti apakah kesepakatan-kesepakatan dalam perjanjian antara pemilik Ruko dengan penyewa ruko.

² Henry Soleman Raubaba, H.S Kebijakan Publik Pada Penyeragaman Fasade Ruko Terhadap Pembentukan Citra Kota Wamena Sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa (Studi Koridor Jalan Irian), http://eprints.undip.ac.id/59221/1/Kebijakan_Publik_Pada_Penyeragaman_Fasade_Ruko_Terhadap_Pemb.pdf (diunduh pada 1 September 2019)

Pembuatan kontrak merupakan suatu cara untuk mengalokasikan risiko terhadap terjadinya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam suatu perjanjian, juga sebagai penjamin keamanan serta kepastian hukum, pembuktian atas suatu perbuatan hukum atau hubungan hukum. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak. Pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.³

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai norma. Dalam pengertian mengenai asas-asas, norma, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.⁸ Penelitian hukum ini dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka seperti undang-undang, penerbitan pemerintah, buku, disertasi, tesis, jurnal, dan lain-lain.⁹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum antara para pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kessangupan yang diucapkan atau ditulis.⁵

Dalam perkembangannya kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). Ruko adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Ruko di Indonesia 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. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dalam perkembangannya menjadi

³ Tutik Retnowati dan Widyawati Boediningsih, Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko antara penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua, *Lex Journal : Kajian Hukum dan Keadilan*, 2020., hal. 171

⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 34

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internusa, hal. 1

sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.⁶

Tipologi dari ruko yang biasanya dikenal :⁷

- a) Relatif sempit dengan massa bangunan yang memanjang ke belakang.
- b) Kedua sisinya masih saling berdekatan yang menyebabkan kualitas dalam bangunan rendah.

Berhati-hati dalam memilih ruko untuk disewa juga banyak dilakukan oleh para pelaku usaha khususnya mereka yang menekuni bidang jual beli. Salah dalam menyewa ruko dapat berakibat pada jumlah penjualan yang tidak sesuai dengan target. Terkadang, kesalahan dalam menyewa ruko juga dapat menyebabkan usaha sulit dikenal konsumen sehingga jangkauannya sangat sedikit.

Beberapa pelaku usaha memiliki kriteria tertentu terhadap calon ruko yang akan di sewa. Ada banyak faktor yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menyewa ruko salah satunya adalah faktor keberadaan konsumen, letak dan kondisi bangunan ruko itu sendiri. Hal ini penting dilakukan supaya anda sebagai penyewa tidak mengalami kerugian saat usaha sudah berjalan. Memilih lokasi untuk tempat usaha memang krusial karena bisa menentukan kelancaran dari usaha itu sendiri. Hal ini juga berlaku untuk ruko yang akan anda sewa. Jangan sampai salah dalam menyewa ruko karena dapat mengakibatkan gagalnya usaha yang anda jalankan. Sebelum memutuskan untuk menyewa ruko, sebaiknya perhatikan hal-hal berikut ini. Beberapa pertimbangan dibawah ini dari sisi bisnis yang sering dalam praktik diperhatikan oleh para pelaku bisnis sebelum menyewa Ruko sebagai berikut :

a. Harga Sewa Ruko Yang Pantas

Hal yang pertama anda gunakan sebagai pertimbangan adalah harga sewa ruko yang pantas. Tolak ukur untuk harga sewa ruko ada beberapa faktor seperti ukuran ruko, lokasi ruko, serta kondisi ruko itu sendiri. Pastikan harga sewa ruko dengan beberapa faktor yang sudah disebutkan diatas sesuai dan masuk akal. Jangan sampai memilih ruko dengan harga sewa yang kemahalan serta tidak sesuai dengan keadaan.

b. Letak Ruko Yang Strategis

Pastikan ruko yang akan anda sewa terletak di daerah yang strategis. Letak strategis memiliki arti yang luas. Namun intinya, lokasi ruko yang anda sewa haruslah berada di dekat pusat keramaian dan banyak orang yang lalu-lalang. Banyaknya orang yang melihat ruko sebagai tempat usaha anda tersebut dapat menjadi media promosi. Banyaknya orang yang tahu terhadap tempat usaha anda akan berdampak baik terhadap penjualan.

c. Akses Jalan Menuju Ruko Baik

Selain tempat yang strategis, akses jalan juga patut anda pertimbangkan ketika akan menyewa ruko. Akses jalan yang baik meliputi jalan yang tidak rusak dan juga bisa dijangkau dengan mudah. Akan menjadi hal percuma jika anda menyewa ruko di tempat strategis namun pelanggan harus memutar jauh terlebih dahulu akibat akses jalan yang tidak memungkinkan.

d. Ruko Tidak Terhalang Bangunn

⁶ Harisdani, Devin Defriza dan Lubis, M. Dolok., Artikel Identitas Fungsi Ruko Kesawan, e-USU Repository, Medan, Universitas Sumatera Utara, 2004, hal 229

⁷ Ibid., hal. 230

Salah satu hal yang tidak kalah penting sebagai pertimbangan dalam menyewa ruko adalah keterlihatan atau visibilitas bangunan ruko itu sendiri. Sebelum memutuskan untuk menyewa ruko, pastikan ruko pilihan anda tidak terhalang oleh bangunan lain baik dari sisi depan maupun dari samping. Visibilitas toko dari jalan raya sangat penting agar bisa dilihat oleh calon konsumen yang juga sekaligus bisa jadi sarana promosi

e. Kondisi Bangunan Ruko Layak

Sebelum menyewa ruko, cobalah menyempatkan waktu untuk meninjau kondisi bangunan ruko apakah layak atau tidak. Jika dikaitkan dengan harga sewa, coba pikirkan apakah kondisi bangunan sudah sesuai dengan jumlah uang yang anda bayarkan. Kondisi bangunan ruko yang layak guna meliputi atap yang tidak bocor, tidak kotor, dinding masih bagus dan sebagainya. Pastikan anda tidak terlalu banyak melakukan renovasi terhadap ruko yang disewa nantinya.

f. Pastikan Ruko Memiliki Gudang

Salah satu bagian penting dari tempat usaha adalah gudang. Dengan adanya gudang anda bisa menyimpan sebagian stok barang yang sudah tidak muat lagi ditampung didalam toko. Keberadaan gudang perlu dipertimbangkan saat anda memutuskan untuk menyewa ruko. Ruko yang memiliki gudang akan mempermudah kita dalam mengatur stok barang. Jadi masukkan gudang ke dalam hal yang harus dipertimbangkan saat menyewa ruko.

g. Lahan Parkir Yang Cukup

Lahan parkir menjadi bagian ruko yang terkadang masih sering diabaikan oleh para pelaku usaha. Padahal keberadaan lahan parkir tersebut cukup penting bagi para konsumen yang datang. Adanya tempat parkir yang cukup akan membuat mereka yang datang berkunjung bisa memarkirkan kendaraan dengan lebih leluasa dan tentunya lebih aman. Saat menyewa ruko usahakan memilih yang ada tempat parkirnya.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka pelaku usaha akhirnya tertarik untuk menyewa Ruko untuk tempat usahanya. Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu perjanjian yang diatur dalam Burgerlijke Wetboek atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) sehingga dikelompokkan dalam perjanjian-Perjanjian Bernama (Nominaatcontract). Dalam hal ini perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa ialah :

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengangkat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayatran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekat. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁸

⁸ Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan, Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2011, hal. 88

Pengaturan perjanjian sewa menyewa dalam praktik masih berdasarkan penafsiran atas kewajiban para pihak sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpatian hukum. Menurut Gustav Radbruch, ada tiga tujuan hukum, yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmaeszgkeit*) dan kepastian hukum (*Rechssicherheit*). Idealnya ketiga-tiganya dapat tercapai secara seimbang.⁹ Kepastian hukum adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*siherkeit des rechts*).¹⁰

Atas bangunan rumah yang menjadi obyek sewa, Penyewa memiliki kewajiban-kewajiban pokok sebagai berikut:

- a. Mempergunakan dan memanfaatkan bangunan rumah “seperti seorang pemilik yang baik”, yang dalam hal ini berarti berdasarkan iktikad baik, Saudara selaku penyewa harus melakukan upaya-upaya yang mungkin dilakukan (*within arm's length*) untuk menjaga dan merawat bangunan rumah seperti seakan-akan Penyewa adalah pemiliknya yang baik (ini adalah kewajiban utama pihak penyewa);
- b. Membayar harga sewa kepada pihak pemberi sewa dalam jumlah, nominasi, cara dan waktu seperti sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa (ini adalah pula kewajiban utama pihak penyewa);
- c. Tanpa izin pihak pemberi sewa dan atau jika terdapat larangannya dalam perjanjian sewa menyewa, Penyewa tidak diperbolehkan menyewakan kembali seluruh atau sebagian bangunan rumah yang disewa, ataupun, mengalihkan kedudukan sebagai pihak penyewa kepada pihak ketiga lain;
- d. Mempergunakan dan memanfaatkan bangunan rumah sesuai dengan peruntukan dan tujuan penyewaan seperti sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa maupun sesuai dengan peraturan perundang-undangan berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1564, 1566, dan 1567 KUHPerdara, Penyewa bertanggung jawab hanya terhadap kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bangunan Ruko sebagai akibat dari kesalahan Penyewa ataupun pihak lain yang tinggal di Ruko ataupun kesalahan pihak lain yang melakukan pengoperan hak sewa dari Penyewa dalam hal ada ijin menyewakan kembali dalam hal-hal tertentu yang dipersyaratkan dalam perjanjian yang diberikan oleh Pemilik Ruko. Dalam hal ini jika Penyewa tidak dapat memperbaiki kerusakan-kerusakan dimaksud, maka Penyewa berkewajiban untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan kerusakan-kerusakan tersebut kepada Pihak pemilik Ruko.

Setelah berakhirnya jangka waktu sewa, secara hukum Penyewa berkewajiban untuk mengembalikan bangunan Ruko kepada Pihak Pemberi Sewa sesuai seperti ketika bangunan Ruko tersebut diserahkan berdasarkan perjanjian sewa menyewa oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa. Untuk kepastian hukumnya, lebih baik jika pada waktu diteruskannya bangunan Ruko oleh pemberi Sewa kepada Pihak Penyewa dibuatkan penelaahannya yang menunjukkan desain konstruksi bangunan berikut spesifikasinya dari bangunan ruko dan segala kelengkapannya sesuai pasal 1562 KUHPerdara. Apabila penelaahannya dimaksud

⁹ Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*), Jakarta: Kencana, 2015, Hal. 288.

¹⁰ *Ibid.*, Hal. 297.

ternyata tidak ada, maka kondisi bangunan berikut segala kelengkapannya pada saat diserahkan oleh Pihak Pemberi sewa kepada Pihak Penyewa harus dapat dibuktikan sesuai Pasal 1563 KUHPerduta, dan dalam hal ini tentu saja oleh Pihak Pemberi Sewa yang menuntutnya.

Pada tanggal 27 Mei 2016 Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya ditulis PP Nomor 14 Tahun 2016) mencabut Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1996 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. PP ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang diterbitkan dengan tujuan untuk mewujudkan ketertiban dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman. Ruko sebagai bagian dari Rumah yang dijadikan Toko menjadi tunduk pula kepada PP ini.

Ketentuan terkait pengaturan Ruko yang sewakan dapat dilihat dalam pasal 28 dan Pasal 29 PP ini. Pasal 28 PP Nomor 14 Tahun 2016 mengatur bahwa Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan cara:

1. Hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
2. Cara sewa menyewa dan bukan sewa menyewa, dengan syarat apabila ada persetujuan dari pemilik rumah dan berdasarkan perjanjian tertulis, paling sedikit mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa dan kondisi *force majeure*.
3. Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah. Hal ini berarti bahwa rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Khusus untuk rumah sewa yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka harga sewanya akan ditentukan oleh pemerintah

Pasal 29 ayat (1) mengatur bahwa khusus harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan oleh kepala daerah sesuai kewenangannya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud, kepala daerah harus tetap memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah. Hal ini berarti dari segi regulasi ada kepastian hukum yang melindungi Penyewa dari harga sewa yang sekehendak hati dan harga pasar terhadap Rumah aatau kawasan perumahan sederhana seperti Program 1000 Rumah Murah oleh Pemerintah tetap mengikuti kebijakan pemerintah agar rakyat yang berpenghasilan menengah ke bawah tetap dapat berusaha di Ruko. Dikecualikan bagi Ruko yang dibangun dalam kawasan apartemen/kawasan perumahan mewah.

Berdasarkan hal tersebut, maka dari sudut regulasi substansi pengaturan hubungan hukum perjanjian sewa menyewa adalah hanya ada dalam Buku ke III KUHPerduta dalam pasal-pasal 1548, pasal 1550 sampai dengan pasal 1600. Pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa ruko harus juga memperhatikan PPN 14 tahun 2016.

3.2 Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Bisnis rumah toko, surat perjanjian sewa ruko memang dibutuhkan untuk berpegang pada landasan hukum sehingga tidak terjadi pelanggaran diantara kedua belah pihak. Surat perjanjian ini bersifat mengikat dengan memaparkan hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak yang telah disetujui bersama untuk menghindari pertikaian yang berpotensi terjadi di masa depan. Begitu juga ketika usai membeli ruko baik cash ataupun Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya ditulis KPR), ketika hendak untuk disewakan keberadaan surat perjanjian sewa ruko sangat penting sebagai landasan hukum yang kuat untuk mengikat antara pemilik Ruko dan penyewa.

Berkaitan dengan syarat adanya *causa* yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, jika pihak penyewa harus menutup toko secara tiba-tiba, lalu pindah tempat usaha karena perintah pengadilan untuk mengosongkan ruko tersebut. Hal ini akan membuat repot dan musibah berkaitan dengan konsumen yang sudah banyak atau citra usaha. Kejadian ini bisa saja terjadi akibat pemilik bangunan Ruko yang disewakan tersangkut sengketa hukum tanah yang kalah di pengadilan. Hal ini akan menjadi efek domino bagi pihak penyewa dan berdampak pada jalannya kegiatan usahanya, tanpa sebelumnya mengetahui bahwa tanah berdirinya bangunan Ruko yang disewa terlibat sengketa hukum. Untuk menghindari terjadinya kasus seperti ini perlu dilakukan tindakan preventif dan antisipatif yang harus dituangkan dalam Perjanjian sewa menyewa yang dibuat kedua belah pihak.

Tindakan preventif yaitu Pihak Penyewa perlu mengetahui benar-benar status hukum dari Ruko yang akan disewa sebelum menandatangani kesepakatan perjanjian sewanya. Pastikan pemilik Ruko langsung atau jika melalui perantara dia dapat menunjukkan surat kuasanya. Kemudian, tindakan antisipatif yaitu dengan meminta jaminan pemilik Ruko, jika suatu waktu terjadi sengketa yang berdampak merugikan Pihak Penyewa, maka Pihak Penyewa dapat meminta jaminan hukum serta ganti rugi. Terkait status kepemilikan tanah atas toko dan potensi sengketa hukumnya, terdapat dua hal yang perlu Anda perhatikan sebelum menandatangani perjanjian sewa, Pertama, siapa pemilik bangunan Ruko yang sebenarnya. Kedua, pastikan apakah selain pihak penyewa apa ada pihak lain yang akan menandatangani perjanjian sewa tersebut. Kedua hal ini bisa dikatakan penting apabila terjadi kesalahan, maka para pihak dapat membatalkan perjanjian sewa tersebut. Dalam melakukan langkah pertama, Pihak Penyewa perlu mengecek sertifikat tanah dari bangunan toko tersebut. Bila pemilik Ruko mengatakan bahwa dirinyalah pemilik sebenarnya, maka dipastikan nama si pemilik tercantum dalam sertifikat tanah. Realitanya banyak penyewa Ruko merasa enggan melakukan langkah ini dengan alasan etika karena mengintip sertifikat tanah orang lain, padahal hal ini memang harus tegas sebagaimana tercantum dalam syarat sahnya perjanjian yang ke empat menyangkut obyek yang halal yaitu tidak berada dalam sengketa hukum. Apabila nama pemilik bangunan Ruko tidak tercantum dalam sertifikat, maka beberapa kemungkinan yang ada jika terjadi hal tersebut, diantaranya :

a. *Pemilik Bangunan Ruko Berbeda dengan Pemilik Tanah*

Dapat saja terjadi perbedaan antara pemilik bangunan Ruko dengan pemilik tanah. Bila demikian maka dalam kontrak sewa menyewa perlu memastikan adanya kerja sama antara kedua orang tersebut. Kerja sama tersebut dapat dibuktikan dengan adakah surat perjanjian antara pemilik bangunan toko dan pemilik tanahnya. Jika tidak ditemukan perjanjian seperti itu, maka pihak pemilik tanah agar dimintakan melakukan tanda tangan juga di dalam perjanjian sewa yang tandatangani sebagai Pihak Pemberi Sewa.

b. *Pemilik Ruko juga pemilik tanah tetapi belum sempat balik nama sertifikat*

Adanya kemungkinan antara pemilik bangunan Ruko dan tanah sebenarnya sama (satu pihak), tapi karena satu dan lain hal pemilik tanah belum sempat membaliknamakan sertifikat tanahnya. Kondisi ini dapat terjadi misalnya karena pemilik bangunan Ruko telah membeli tanah tersebut dari pemilik lama, atau pemilik bangunan toko memiliki tanah tersebut karena pewarisan. Jika perolehan tanah oleh pemilik bangunan toko berasal dari jual beli, maka Pihak Penyewa perlu memastikan jual beli tersebut dengan memeriksa perjanjian jual belinya, misalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum perjanjian tersebut membuktikan bahwa memang telah terjadi jual beli tanah, dan pemilik bangunan Ruko merupakan orang yang berhak menyewakan Rukonya. Pastikan juga dalam perjanjian itu hubungan jual beli antara pemilik Ruko dengan pemilik lama sudah selesai, dan pembayaran harga tanah telah dilunasi. Jika hubungan itu belum selesai, maka hal ini akan berpotensi memendam konflik dan gugatan hukum.

c. *Dihadapkan oleh pihak perantara*

Kondisi ini membuat nama pemilik dalam perjanjian sewa berbeda dengan nama dalam sertifikat tanahnya. Jika Ruko yang disewakan dalam jumlah banyak, biasanya pemilik toko tidak akan turun langsung melainkan mempercayakan pengurusan penyewaan kepada orang lain yang menjadi pihak perantara. Dalam hal ini maka harus dipastikan bahwa si perantara memiliki surat kuasa dari pemilik Ruko. Perjanjian yang ditandatangani oleh perantara tanpa adanya surat kuasa yang diberikan pemilik Ruko merupakan perjanjian sewa yang tidak sah dan dapat dibatalkan.

Pasal 29 PP Nomor 14 Tahun 2016 menyebutkan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik dengan cara sewa-menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik. Persetujuan ini dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Ada 3 klausul yang patut diperjanjikan di dalam perjanjian sewa-menyewa ruko, yaitu klausul hak dan kewajiban, klausul jangka waktu sewa dan klausul besarnya sewa.¹¹

a) *Klausul Hak dan Kewajiban*

Pemilik ruko berhak menerima uang sewa dari penyewa dan menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik sesuai dengan kondisi yang disepakati dalam perjanjian. Kondisi yang baik tidak hanya dari segi fisik,

¹¹ *Ferdinand Lamak, Pelindungan Hukum Sewa Menyewa Properti, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-1594-pelindungan-hukum-sewa-menyewa-properti-id.html#0Kp6Egpc8sIwCzkT.99> (diunduh pada 10 Seotember 2019)*

tetapi juga non fisik seperti harus bersih dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan. Sedangkan pihak penyewa punya hak untuk mempergunakan dan menempati rumah tersebut sesuai dengan fungsinya.

Selain tersebut diatas, dalam klausul perjanjian perlu ditegaskan siapa yang akan membayar tagihan biaya yang timbul selama penyewa menempati rumah (seperti listrik, telepon, PDAM, dan atau saluran televisi berlangganan). Bila biaya-biaya tersebut ditanggung penyewa, sebaiknya Pemilik Ruko meminta uang jaminan kepada penyewa pada saat pembayaran pertama kali. Uang jaminan ini digunakan bila terjadi tunggakan tagihan. Tanpa ada jaminan ditakutkan pada akhir masa sewa, penyewa meninggalkan rumah dalam keadaan terhutang tagihan. Tentunya pemilik ruko yang akan dirugikan. Sedangkan tagihan Pajak, dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tidak ada kewajiban bagi penyewa untuk membayar tagihannya

Selanjutnya masalah kerusakan atas bangunan & ganti rugi, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah :

1. Apakah PIHAK PERTAMA bertanggung jawab seluruhnya akibat dari kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kesalahan struktur dari bangunan ruko tersebut. Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding.
2. Bagaimana apabila PIHAK KEDUA ingin mengubah struktur dan instalasi dari unit ruko tersebut, mengingat ternyata di dalam perjalannya saat sewa berlangsung struktur atau instalasi ada yang bermasalah. Tentu hal ini harus se ijin dan persetujuan dari PIHAK PERTAMA.
3. Sampai sejauh mana PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian, yang tidak diterangkan diawal dan tidak diketahui terjadi permasalahan.. atau karena penyebabnya dari Pihak penyewa sebelumnya..
4. Sudah barang tentu terkait dengan Force majeure..PIHAK KEDUA tidak bertanggung jawab atau dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari PIHAK PERTAMA yang terjadi akibat kerusakan pada bangunan ruko yang diakibatkan oleh force majeure. Yang dimaksud dengan Force majeure adalah hal-hal yang disebabkan oleh faktor extern yang tidak dapat diatasi maupun dihindari, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, kebakaran, huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.

b) Klausul Jangka Waktu Sewa.

Perjanjian sewa-menyewa, mestinya mencantumkan klausul jangka waktu untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa dalam menempati rumah. Jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa dengan anda, maka dia berkewajiban meninggalkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada anda, dalam kondisi yang baik secara fisik dan non fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, Anda dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru

Penyewa perlu memastikan apakah ada atau tidak pasal-pasal yang mengatur mengenai hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh penyewa

yang dapat mengakibatkan perjanjian sewa menyewa berakhir sebelum jangka waktu yang diperjanjikan, misalnya, pasal mengenai apabila pihak penyewa melakukan tindakan melanggar hukum atau tidak diketahui keberadaannya selama jangka waktu yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa akan berakhir. Jika ada pasal-pasal yang mengatur untuk dilakukan Penyewa yang dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa menyewa, maka itu dapat dijadikan alasan oleh Pihak Pemberi Sewa untuk mengakhiri perjanjian. Sehingga memberi peluang kepada Pemberi Sewa untuk dapat menyewakan Ruko tersebut kepada Pihak Lain.

c) *Klausul Harga Sewa*

Pihak Pemberi Sewa harus mencantumkan besarnya harga sewa dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan dengan pihak penyewa. Sebelum menetapkan harga, sebaiknya survei harga sewa rumah disekitar lokasi dengan tipe yang sama, agar harga yang ditetapkan tidak terlalu tinggi yang akan membuat pihak penyewa merasa dirugikan, juga tidak terlalu rendah yang tentunya merugikan Pihak Pemberi Sewa. Sebelum masa perjanjian kontrak berakhir, dibuatkan klausul yang menyatakan bahwa Pihak Pemberi Sewa tidak berhak menaikkan harga sewa secara sepihak.

Dalam membuat kesepakatan pembayaran harga sewa, harus ditegaskan apakah dibayar setiap 3 bulan, 6 bulan atau 1 tahun. Apabila uang sewa telah dibayarkan, pihak penyewa tidak berhak menarik kembali, kecuali ada hal-hal yang membuat pihak penyewa merasa dirugikan, seperti rumah yang disewa rusak oleh bencana alam dan tidak bisa dihuni kembali. Bila hal ini terjadi, Pemberi Sewa wajib mengembalikan uang sewa sesuai dengan waktu yang tersisa dari perjanjian masa sewa.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pengaturan perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdara masih belum berkepastian hukum untuk melindungi kepentingan para pihak, sehingga dalam praktik masih berdasarkan penafsiran atas kewajiban para pihak sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpatian hukum. Hak dan kewajiban para pihak melekat dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa Ruko ini, maka pihak penyewa tidak boleh mengalih sewakan lagi kepada pihak lain, kecuali diperjanjikan sebelumnya oleh kedua pihak.
2. Upaya perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa Ruko adalah dengan membuat suatu perjanjian tertulis yang bersifat mengikat dengan memaparkan hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak yang telah disetujui bersama untuk menghindari pertikaian yang berpotensi terjadi di masa depan. Dalam klausul perjanjian perlu ditegaskan siapa yang akan membayar tagihan biaya yang timbul selama penyewa menempati Ruko (seperti listrik, telepon, PDAM, dan atau saluran televisi berlangganan). Bila biaya-biaya tersebut ditanggung penyewa, sebaiknya meminta uang jaminan kepada penyewa pada saat pembayaran pertama kali

4.2 Saran

1. Pembahasan hukum perikatan menjadi kebutuhan yang harus ayat di tunda dengan memasukan aturan-aturan yang lengkap tentang hukum perajakan sewa menyewa yang konprehensif yang dapat memberikan kepada hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.
2. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang berkepastian hukum dan agar tidak menimbulkan terjadinya sengketa dikemudian hari, perlu dilakukan bimtek atau pelatihan cara membuat kontrak yang berkepastian hukum bagi para pelku usaha Usaha Kecil dan Mikro

DAFTAR BACAAN

- Ali, A., "Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*)". Jakarta: Kencana, 2015.
- Hariri. W.M.. "Hukum Perikatan" Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2011.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Ridwan, A., dkk., "Laporan Hasil Peneitian : Evaluasi Dampak Pelaksanaan Program FLPP Wilayah II Tahun 2010-2014" Jakarta, 2016
- Harisdani, Devin Defriza dan Lubis, M. Dolok., "Artikel Identitas Fungsi Ruko Kesawan, e-USU Repository". Medan : Universitas Sumatera Utara, 2004.
- Raubaba, H.S Kebijakan Publik Pada Penyeragaman Fasade Ruko Terhadap Pembentukan Citra Kota Wamena Sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa (Studi Kasus Koridor Jalan Irian), [http://eprints.undip.ac.id/59221/1/Kebijakan Publik Pada Penyeragaman Fasade Ruko Terhadap Pemb.pdf](http://eprints.undip.ac.id/59221/1/Kebijakan_Publik_Pada_Penyeragaman_Fasad_e_Ruko_Terhadap_Pemb.pdf)
- Lamak, F., *Pelindungan Hukum Sewa Menyewa Properti*, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-1594-pelindungan-hukum-sewa-menyewa-properti-id.html#0Kp6Egpc8sIwCzkT.99>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Tutik Retnowati dan Widyawati Boediningsih , Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko antara penyewa dengan Pnyalur Barang Kepada Pihak Kedua, Lex Journal : Kajian Hukum dan Keadilan, 2020