

**PROBLEMATIKA HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
RUMAH TOKO (RUKO) YANG DIBUAT SECARA LISAN  
MENURUT HUKUM PERIKATAN  
DI INDONESIA**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Hukum Program Sarjana**

**OLEH :**

**FAZALIA MEYLIZA ANDRIANI**  
**NIM : 502020196**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM**

**2024**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : PROBLEMATIKA HUKUM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWAKAN RUMAH TOKO (RUKO) YANG DIBUAT  
SECARA LISAN MENURUT HUKUM PERIKATAN  
DI INDONESIA**



**NAMA : Fazalia Meyliza Andriani**  
**NIM : 50 2020 196**  
**PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana**  
**PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**1. Dr. Suharyono, SH., MH**

**2. Dr. Abdul Latief Mahfuz, SH., M.Kn**

**Palembang, 6 Maret 2024**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:**

**Ketua : Dr. H. Hambali Yusuf, SH., M.Hum**

**Anggota : 1. Koesrin Nawawie A., SH., MH**

**2. Dr. Abdul Latief Mahfuz, SH., M.Kn**

**DISAHKAN OLEH**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum**  
**NBM/NIDN : 725300/0210116301**

## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fazalia Meyliza Andriani  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 06 Mei 2003  
NIM : 502020196  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan, bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul :

**PROBLEMATIKA HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH  
TOKO (RUKO) YANG DIBUAT SECARA LISAN MENURUT HUKUM  
PERIKATAN DI INDONESIA**, adalah bukan merupakan karya tulis orang lain,  
baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam kutipan yang telah saya  
sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan apabila pernyataan  
itu tidak benar, saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku di Fakultas  
Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, April 2024

Yang menyatakan,

  
**Fazalia Meyliza Andriani**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”.*

(Q.S Al-Insyirah: 5)

*"Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan”.*

(Imam Syafi’i)

**Ku persembahkan untuk :**

- Kedua orang tuaku tersayang yang selalu memberika do’a dan dukungan yang tulus demi masa depanku.
- Seluruh keluarga besarku yang tidak bias kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukunganya.
- Almamater kebanggaanku.

## **ABSTRAK**

### **PROBLEMATIKA HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (RUKO) YANG DIBUAT SECARA LISAN MENURUT HUKUM PERIKATAN DI INDONESIA**

**Fazalia Meyliza Andriani**

Perjanjian merupakan kegiatan yang tidak bisa lepas dalam kehidupan sehari-hari, dalam melakukan perjanjian bisa dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian yang dilakukan secara lisan sah dan diakui oleh hukum sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kata sepakat. Pasal 1338 menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Dalam melakukan perjanjian lisan terdapat hal-hal yang perlu ditaati dan apabila tidak ditaati maka akan menyebabkan wanprestasi yang mana pengaturan pembuktiannya tidak kuat dimata hukum. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan, dan apakah akibat hukum bagi para pihak pembuat perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum. Didukung dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan karya ilmiah. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengelolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini maka diperoleh bahwa perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat secara lisan kedudukannya sah diakui oleh hukum tetapi dalam pembuktiannya lemah dihadapan hukum.

Kata Kunci : ***Perjanjian, Lisan, Sewa Menyewa, Wanprestasi***

## **ABSTRACT**

### **LEGAL PROBLEMATICS OF RENTAL AGREEMENTS FOR RENTING SHOPHOUSES (RUKO) MADE ORALLY ACCORDING TO CONTRACT LAW IN INDONESIA**

**Fazalia Meyliza Andriani**

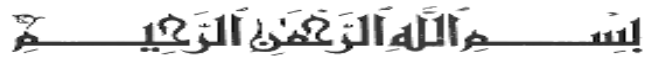
Agreements are activities that cannot be separated from everyday life, making agreements can be done verbally or in writing. Agreements made verbally are valid and recognized by law in accordance with Article 1320 of the Civil Code, namely the existence of an agreement. Article 1338 states that agreements made legally are valid as law for those who make them. When making an oral agreement, there are things that need to be obeyed and if they are not obeyed, it will result in a breach of contract where the evidentiary arrangements are not strong in the eyes of the law. Therefore, the author is interested in conducting research in which the focus of the problem in this research is what is the legal position of a shophouse (ruko) rental agreement made orally according to contract law, and what are the legal consequences for the parties making a rental agreement made orally according to Law of Obligations.

The method used in this research is normative legal research, namely legal research viewed from the perspective of legal research objectives. Supported by primary legal materials in the form of statutory regulations, and secondary legal materials in the form of books and scientific works. Data processing in this research was carried out by managing and analyzing data that had been collected textually, then analyzed qualitatively.

Based on the results of this research, it was found that shophouse rental agreements made verbally are legally recognized by law but the proof is weak before the law.

Keywords: *Agreement, Oral, Lease Agreement, Wanprestasi*

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobbil A'lamin, penulis panjatkan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT. dan shalawat dan salam yang tak henti-hentinya kepada Nabi Muhammad SAW. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih, penulis sampaikan kepada orang tuaku yang telah mendidik, membiayai, mendoakan, dan memberikan dorongan serta semangat kepada penulis.

Dengan menyadari keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki penulis, skripsi ini jauh dari kata sempurna serta masih memiliki banyak kekurangan, bahkan tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, semoga Allah SWT memberikan balasan pahala kepada mereka semua. Selain itu, penulis juga mengucapkan banyak terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang telah mengizinkan, membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang terkhusus:

1. Bapak Prof Dr. H. Abid Djazuli, SE, M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III, IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Yudistira Rusydi, SH, M.Hum, Ketua Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Dr. Suharyono, SH., MH selaku Pembimbing Penulisan Skripsi I banyak sekali memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis.
6. Bapak Dr. Abdul Latif,SH., M.KN selaku Pembimbing Penulisan Skripsi II banyak sekali memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis.
7. Bapak Helwan Kasra, SH., M.Hum, selaku Pembimbing Akademik penulis atas bimbingan dan petunjuk selama mengikuti perkuliahan.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah membekali penulis dengan ilmu selama studi.
9. Kepada Ayah Ishak Juharsa dan Ibu Parida Eryani yang selalu mendoakan, mendukung dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan studi sarjana.
10. Ayuk Cintia Devi dan kak Faktarullah , Kakak Aidil Fitri, saudari saya Fazalia Meylinda Andriana, dan keponakan saya tersayang Cello Fathariano yang menjadi penyemangat dalam mengerjakan skripsi, serta selalu mendoakan, mendukung dan menyemangati penulis.
11. Keluarga besar yang selalu mendukung dan mendoakan penulis khususnya Jasmine, Zidan, Zaqqi dan Zico.
12. Sahabat-sahabat saya Moodieke, Dusun squad atas doa dan dukungan selama menyelesaikan skripsi ini.

13. Sahabat-sahabat saya telettubis family yang telah berjuang bersama dari semester 1 sampai saat ini dan telah menjalani suka duka selama kuliah dan pengerjaan skripsi ini.
14. Teman-teman KKN kelompok 44 yang telah mendoakan dan mensupport penulis.

Semoga Allah SWT, membalas budi baik kalian. Akhirul Kalam dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga amal dan ibadah yang dilakukan mendapat balasan dari-Nya. Aamiin.

Palembang, April 2024

Penulis,

**Fazalia Meyliza Andriani**

## DAFTAR ISI

|                                                     | Halaman                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                          | <b>i</b>                             |
| <b>PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....</b>             | <b>ii</b>                            |
| <b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....</b>  | <b>Error! Bookmark not defined.i</b> |
| <b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>                   | <b>ii</b>                            |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                | <b>v</b>                             |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                          | <b>viii</b>                          |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                              | <b>x</b>                             |
| <b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>                   | <b>1</b>                             |
| <b>A. Latar Belakang.....</b>                       | <b>1</b>                             |
| <b>B. Rumusan Masalah .....</b>                     | <b>9</b>                             |
| <b>C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian .....</b> | <b>9</b>                             |
| <b>D. Kerangka Konseptual.....</b>                  | <b>9</b>                             |
| <b>E. Metode Penelitian .....</b>                   | <b>12</b>                            |
| <b>F. Sistematika Penulisan.....</b>                | <b>13</b>                            |
| <b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA .....</b>             | <b>Error! Bookmark not defined.</b>  |
| <b>A. Tinjauan Umum Perjanjian.....</b>             | <b>Error! Bookmark not defined.</b>  |
| <b>B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa.....</b>           | <b>Error! Bookmark not defined.</b>  |
| <b>C. Tinjauan Umum Hukum Perikatan..</b>           | <b>Error! Bookmark not defined.</b>  |

|                |                                                                   |                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>BAB III</b> | <b>PROBLEMATIKA HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA</b>               |                                     |
|                | <b>RUMAH TOKO (RUKO) YANG DIBUAT SECARA LISAN</b>                 |                                     |
|                | <b>MENURUT HUKUM PERIKATAN DI INDONESIA.....</b>                  | <b>Error!</b>                       |
|                | Bookmark not defined.                                             |                                     |
|                | <b>A. Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Menurut</b> |                                     |
|                | <b>Hukum Perdata.....</b>                                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
|                | <b>B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Yang</b> |                                     |
|                | <b>Dibuat Secara Lisan.....</b>                                   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| <b>BAB IV</b>  | <b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>                                  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
|                | <b>A. Kesimpulan.....</b>                                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
|                | <b>B. Saran .....</b>                                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
|                | <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                        | <b>15</b>                           |
|                | <b>LAMPIRAN.....</b>                                              |                                     |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian merupakan suatu kegiatan yang tidak bisa lepas dari kehidupan masyarakat. Melalui perjanjian masyarakat sangat dibantu dalam melakukan segala kegiatan yang berhubungan dengan bisnis. Baik itu jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, perjanjian kerja, usaha bisnis lainnya yang membutuhkan perjanjian.

Hukum perjanjian adalah “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.<sup>1</sup> Perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu perjanjian secara tertulis dan lisan.

Di dalam KUH Perdata, tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan.

“Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Hal ini dapat kita lihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUH Perdata). Perjanjian ini dibagi menjadi dua macam, yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta notaris”.<sup>2</sup>

Akta bawah tangan adalah akta yang cukup dibuat dan ditandatangani oleh para

---

<sup>1</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 2

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 29

pihak. Sedangkan akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris itu merupakan akta pejabat.

Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUH Perdata). Dengan adanya konsensus maka perjanjian itu telah terjadi. Termasuk dalam golongan ini adalah perjanjian konsensual dan riil. Perbedaan ini diilhami dari hukum Romawi. Dalam hukum Romawi, tidak hanya memerlukan adanya kata sepakat, tetapi perlu diucapkan kata-kata dengan yang suci dan juga harus didasarkan atas penyerahan nyata dari suatu benda.

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian terjadi apabila ada kesepakatan para pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata.

“Menurut KUH Perdata (*Civil Law*) dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV *NBW* (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. adanya kesepakatan kedua belah pihak,
2. kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
3. adanya objek, dan
4. adanya kausa yang halal”.<sup>3</sup>

Sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: ”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 33

sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. membuat atau tidak membuat perjanjian,
2. mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

“Asas kebebasan perjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi:”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak.

Kegiatan usaha biasanya dilaksanakan pada suatu tempat sebagai pusat aktivitasnya, namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat yang layak, sehingga keberadaan rumah toko sangat substansial guna mengembangkan usahanya. Para pelaku usaha dapat menyewa suatu rumah toko untuk dijadikan tempat melakukan aktifitas usahanya, sehingga akan terjadi suatu perjanjian sewa menyewa antara pelaku usaha dan pemilik rumah toko.

Dalam sewa menyewa dilibatkan dua pihak yaitu pihak yang memberikan fasilitas atau fungsi dari suatu benda (pihak yang memberikan sewa) dan pihak yang menerima juga merasakan fasilitas atau fungsi dari benda sewaanannya (pihak yang menyewa), proses terjadinya dimulai dengan penerimaan atas penawaran yang kemudian terjadilah hubungan hukum yaitu perikatan sehingga pihak yang memberi sewa harus melakukan perlindungan hukum kepada objek yang disewakan kepada pihak yang menyewa.

Pada saat ini banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian secara lisan dalam pelaksanaan sewa menyewa. Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah ”Persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUH Perdata menganut system terbuka (*open system*).

Para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Disamping itu diperkenankan untuk membuat perjanjian baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata.

Dalam KUH Perdata 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. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis

dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris. Akan tetapi, yang paling dominan 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 yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

“Terdapat hak dan kewajiban yang harus ditaati dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
4. melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
5. menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).”<sup>4</sup>

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah

1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata).

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 49

“Perikatan akan selalu ada dan dibutuhkan dalam kehidupan manusia sehari-hari, perikatan bisa timbul dari peristiwa hukum yang bermacam-macam bentuknya dapat berupa hibah, wasiat, jualbeli, sewa-menyewa dan lainnya.”<sup>5</sup>

Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, pengertian hukum perikatan adalah suatu hubungan dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.

Beberapa sarjana juga telah memberikan pengertian mengenai perikatan. Pitlo memberikan pengertian perikatan yaitu suatu hubungan hukum. Memahami Hukum Perikatan yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.

Undang-undang dan pendapat para ahli melihat perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing - masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati ruangan atau toko yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan.

Pihak pemilik tempat atau ruangan berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan ruangan atau toko kepada penyewa untuk dinikmati pada masawaktu tertentu. Perjanjian Sewa menyewa dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila bendayang dijadikan objek sewa menyewa tidak mampu

---

<sup>5</sup> Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press, hlm. 1

dibayar oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan, maka objek penguasaan sewa menyewa kembali kepada yang menyewakan.

Dalam hukum perikatan, ada perikatan untuk berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan perikatan untuk berbuat sesuatu adalah melakukan perbuatan yang sifatnya positif, halal, tidak melanggar undang-undang dan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Saat ini sewa menyewa ruko secara lisan sering terjadi, Rumah Toko (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.

Arif Rifqi Muslim dalam tulisannya yang berjudul *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat* pada Jurnal Notarius Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Volume 15 Nomor 2 Tahun 2022 menyatakan:

“Perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) 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 harag sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa

tidak mempunyai peralihan hak atas rumah toko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari rumah toko yang disewanya.”<sup>6</sup>

“Berdasarkan hasil *survey* penulis dengan Ibu Delly sebagai pemilik ruko di jalan K.H Sulaiman Pangkalan Balai Kabupaten Banyuasin menyebutkan bahwa dalam proses sewa menyewa ruko sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun. Untuk proses sewa menyewa ruko hanya menggunakan bukti pembayaran berupa tangkap layar (*screen shoot*), dalam proses sewa menyewa antara pihak pemberi sewa dan penerima sewa tidak ada ikatan perjanjian secara tertulis dan disepakati oleh kedua belah pihak.”<sup>7</sup>

Dalam hukum perdata, perjanjian menurut bentuknya ada dua , yaitu secara tertulis dan secara lisan. Perjanjian sewa-menyewa bangunan toko yang dibentuk secara tidak tertulis pada umumnya juga cenderung memiliki kelemahan dalam hal terjadi penyangkalan klausul yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh salah satu pihak sehingga menimbulkan potensi tindakan wanprestasi. Jika terjadi wanprestasi maka sulit untuk membuktikannya, dan tidak bisa dijadikan alat bukti di depan pengadilan.

Untuk itu penulis ingin membahas tentang kedudukan hukum dan akibat hukum bagi para pihak pembuat perjanjian sewa menyewa, berhubung dengan itu penulis menjadikan bahan skripsi dengan judul: **Problematika Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Yang Dibuat Secara Lisan Menurut Hukum Perikatan Di Indonesia.**

---

<sup>6</sup> <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6461> Diakses 25 Oktober 2023

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Delly Ulandari, Pemilik Rumah Toko (RUKO), tanggal 02 Oktober 2023. di Pangkalan Balai, mengenai perjanjian sewa menyewa ruko (ditunjuk untuk Penelitian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang) yang berjudul: Problematika Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Yang Dibuat Secara Lisan Menurut Hukum Perikatan di Indonesia.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis akan membahas beberapa masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan?
2. Apakah akibat hukum bagi para pihak pembuat perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan?

## **C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian**

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkutan paut dengan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum bagi para pihak pembuat perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan.

## **D. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah menggambarkan hubungan antara definisi-defenisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori.

### 1. Perjanjian

Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

### 2. Perjanjian Secara Lisan

“Perjanjian lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdara). Perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan.”<sup>8</sup>

Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

### 3. Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek (BW)*, perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah satu perseujuan dengan mana pihak yang satu mengaitkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

---

<sup>8</sup> Salim., Op. Cit., hlm. 27

#### 4. Rumah Toko (RUKO)

Rumah toko (ruko) adalah salah satu jenis bangunan yang mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai tempat hunian dan sebagai tempat usaha. Ruko kebanyakan dibangun bersama ruko-ruko lainya dan mempunyai bentuk atau desain yang sama.

#### 5. Perikatan

“Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda “*Verbintenis*”. Asal kata perikatan dari *obligatio* (Latin), *obligation* (Perancis, Inggris) *Verbintenis* (Belanda = ikatan atau hubungan). *Verbintenis* mengandung banyak pengertian, di antaranya:

- 1) Perikatan: masing-masing pihak saling terikat oleh suatu kewajiban/ prestasi.
- 2) Peruntungan: suatu pengertian yang terkandung dalam *verbintenis*. Adanya hubungan hutang piutang antara para pihak.
- 3) Perjanjian (*overreenkomst*).

Dalam literatur bahasa Indonesia, kata *Verbintenis* sering disebut hukum perikatan atau hukum peruntangan. “Hukum Perikatan adalah atauran yang mengatur hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan (*Vermogenrecht*) antara dua orang atau lebih, yang memberi hak (*recht*) pada salah satu pihak (kreditur) dan memberi kewajiban (*plicht*) pada piak yang lain (debitur) atas suatu prestasi.”<sup>9</sup>

#### 6. Hukum Perikatan

Istilah hukum perikatan merupakan terjemahan dari kata *Verbintenis*. Namun ada ahli yang menggunakan istilah peruntangan untuk menerjemahkan istilah *Verbintenis*. Dalam bahasa Inggris disebut sebagai *obligation*. *Obligation* hanya dilihat dari kewajiban saja. Perikatan dipandang dari dua segi, yaitu hak dan kewajiban.

---

<sup>9</sup> Joko sriwidodo dan Kristiawanto, Op. Cit., hlm. 1

Hukum perikatan adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.

#### **E. Metode Penelitian**

Untuk mencapai sasaran yang tepat dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

##### **1. Sifat / Materil Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum normatif.

##### **2. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan yaitu antara lain pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian dan pasal 1338 tentang akibat persetujuan perjanjian, bahan hukum sekunder, berupa buku-buku, karya ilmiah, hasil penelitian dan Rancangan Undang-Undang, serta bahan hukum tersier yaitu ensklopedia, bahan dari internet dan sebagainya.

##### **3. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri

sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

#### 4. Analisis Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai hal yang akan penulis bahas dalam penulisan skripsi ini yaitu menguraikan isi penulisan dalam 5 bab, yaitu sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan, memuat latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka, berisi landasan teori yang berkaitan dengan pembahasan, yaitu: Ruang Lingkup Perjanjian, Ruang lingkup Sewa Menyewa, dan ruang lingkup Hukum Perikatan.

Bab III : Pembahasan, yang berisi paparan tentang hasil penelitian secara kusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai

kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan dan akibat hukum bagi para pihak pembuat perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan menurut hukum perikatan.

Bab IV : Penutup, pada bab ini berisi kesimpulan dan saran.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta
- Christina Bagenda, et al, 2023, *Hukum Perdata*, Widina Bhakti Persada, Bandung
- Hasim Purba, 2022, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta Timur
- I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH-Utama, Jakarta
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memaami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta
- Marha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV Nata Karya, Ponorogo
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makasar
- Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Lhokseumawe
- Ridwan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung
- Salim H.S., 2003, *Hukum kontrak teori dan Teknik penusunan kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2002, *Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

### C. Sumber Lainnya

#### Internet:

- Jurnal Pembaharuan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Vol 3, No 2, Mei 2016
- Jurnal Advokasi, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar Vol 7, No 2, September 2017
- Jurnal Diponegoro Private Law Review, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vol 4, No 2, November 2019

- Jurnal Analogi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa Vol 2, No 2, Juli 2020
- Jurnal Hukum Tri Pantang, Fakultas Hukum Universitas Taman Siswa Palembang Vol 6 No 1, Juni 2020
- Jurnal Lex Privatum, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Vol 8, No 4, Oktober 2020
- Jurnal Notarius, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vol 15, No 2, 2022
- Jurnal Lex Patrimonium, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Vol 1, No 1, Oktober 2022
- Jurnal Multimedia Dehasen, Fakultas Hukum, Universitas Dehasen Vol 2, No 1, Januari 2023
- Jurnal Krisna Law. Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana Vol 5, No 1, Februari 2023
- Skripsi Hukum, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Tahun 2017, (Baharudin Muhammad Hasan)
- Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Tahun 2019, (Aini)
- Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Tahun 2019, (Annisa Rizka Khaira)
- Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Medan. Tahun 2019, (Faisal)
- Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Tahun 2021, (Fitri Yasni Mulya)