

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era reformasi ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dalam kerjasama di bidang jasa property berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbul perjanjian salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa banyak di gunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari objek yang disewanya sedangkan yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.. Guna memenuhi kebutuhan masyarakat untuk sarana usaha sangat diperlukan dalam menunjang aktivitas, terutama dalam mempermudah usaha dan pada dasarnya manusia dituntut untuk memenuhi kepentingan (kebutuhannya). Karena keterbatasan kemampuan yang berbeda-beda tidak sedikit orang yang lebih cenderung memilih untuk menyewa ruko untuk mempercepat sistem kerja guna mempersingkat waktu dengan hasil yang maksimal.

Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian susbtansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya. Setelah itu dalam Pasal 1315 KUH Perdata memberikan kita suatu pedoman

terhadap siapa sajakah, suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri adalah logis dalam arti hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk para pihak sendiri. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik perjanjian secara lisan dan tertulis.

Akan tetapi dalam kenyataannya perjanjian sewa menyewa tidak semua perjanjian terlaksana seperti yang diperjanjikan, terkadang pihak yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi dan overmacht.

Tidak hanya itu, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai perjanjian juga merupakan salah satu faktor penyebab tingginya wanprestasi dalam suatu perjanjian baik itu tertulis maupun secara lisan. Tidak dipungkiri dalam masyarakat banyak terjadi perjanjian yang dilakukan secara lisan dimana salah satu pihaknya melakukan wanprestasi tetapi tidak mendapat tindakan lanjut dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat. Salah satunya dalam kasus antara Martha Kencana Aliwarya dengan Betha Adinta Rahardjo.

Martha Kencana Aliwarya telah melakukan tindakan wanprestasi atas perjanjian lisan yang dibuat dibawah perjanjian tertulis Sewa Menyewa Ruko dengan Betha Adinta Rahardjo yang disaksikan oleh Notaris Roma

Panjaitan, Mirnawati, dan Miftahul Chanifah. Martha Kencana Aliwarya menjanjikan kepada Betha Adinta Rahardjo untuk mengaktifkan/menyalakan lagi aliran PDAM yang saat itu sedang dalam keadaan mati di Ruko yang menjadi objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko paling lambat bulan September 2019 tetapi sampai saat ini (Februari 2020) aliran PDAM masih mati. Pihak Martha Kencana Aliwarya sebagai pihak yang memberikan sewa dianggap tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasi yang dijanjikan diatas sehingga pihak penyewa dirugikan dengan tidak bisa menjalankan usaha (rumah makan) karena tidak ada aliran air di ruko.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis menuangkannya kedalam bentuk penelitian yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko?
2. Bagaimana upaya hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.
2. Untuk mengetahui dan memahami upaya hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

1. Peneliti diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang Ilmu Hukum, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.
2. Untuk mendalami dan mempraktekkan teori yang telah diperoleh peneliti selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

b. Manfaat Praktis

1. Peneliti diharapkan dapat mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir yang dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi para praktisi dan instansi-instansi terkait, khususnya

bagi masyarakat mengenai perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko agar menjadi pedoman bagi para pihak yang melakukan perjanjian secara lisan.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan / perjanjian.¹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan perjanjian sebagai berikut:

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah:

- a. Suatu perbuatan.
- b. Antara sekurangnya dua orang.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya

¹ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, PradnyaParamita, Jakarta, 2003, hlm. 338

mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.²

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, yaitu sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan.

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, 2010, hlm. 7

Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdato sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (personal).

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang.³

Para sarjana lain juga merasa bahwa pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ini mengandung banyak kelemahan, memberikan rumusan mengenai arti perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm. 224

hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janjitersebut.⁴

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum kekayaan/ harta antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan kepada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵ Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanjikepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukansesuatu.⁶ Sedangkan menurut R. Setiawan, pengertian perjanjian tersebut terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.⁷

Dari defenisi perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjianmerupakan dua pihak atau lebih yang mengikatkan janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatuatau menimbulkan akibat hukum.

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm.11

⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung, 1986, hlm. 9

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, hlm.1

⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hlm. 49

1.5.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari

cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang.”⁸

- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.⁹

1.5.1.3 Syarat Sah Perjanjian

Sebagaimana telah diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 118

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, hlm. 85-90

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena mengenai para subjek yang membuat perjanjian tersebut. Sedangkan ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena mengenai objek dalam perjanjian tersebut.¹⁰

Syarat Pertama yang berbunyi “Sepakat mereka yang mengikatkan diri” berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau menyetujui tentang hal-hal pokok atau materi yang termuat dalam perjanjian, kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Jadi menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan berarti perjanjian tersebut tidak mempunyai unsur kata sepakat dan karena kata sepakat merupakan salah satu syarat untuk sahnya perjanjian maka perjanjian yang dibuat dengan tidak ada kata sepakat mengakibatkan tidak sahnya perjanjian itu.

Syarat Kedua yang berbunyi “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan” telah diatur lebih lanjut pada Pasal 1320 Kitab

¹⁰ Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional di Indonesia)”, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol IV No. 1, 2017, hlm. 69

Undang-Undang Hukum Perdata tentang pihak-pihak mana saja yang dapat dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Dalam penganturannya, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pihak-pihak yang dianggap tidak cakap dalam perjanjian yaitu:

Tak cakap untuk membuat sesuatu perjanjian adalah:

1. Orang yang belum dewasa.
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan).
3. Seorang Istri (namun pengaturan lebih lanjut pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, seorang istri sudah dapat dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum).

Yang berarti cakap atau diperbolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun sebagaimana dijelaskan pada Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan orang yang tidak sedang dibawah pengampuan.

Syarat Ketiga berbunyi “Suatu hal tertentu” maksudnya adalah objek dalam perjanjian yang harus jelas, setidaknya jenis barang itu harus ada. Sebagaimana diatur pada Pasal 1333 Kitab Undang Undang Hukum Perdata:

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi

halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Syarat keempat berbunyi “Suatu sebab yang halal” yang berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

1.5.1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan konkret yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat pula asas hukum diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum yang terdapat pada peraturan konkret.¹¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu untuk mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.

Di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal lima asas penting, yaitu:

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 32

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Dapat dilihat bahwa asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum 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 untuk:

- (1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- (2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- (3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, dan persyaratannya;
- (4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang lahir pada zaman Yunani. Menurut paham individualisme, sistem orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Namun pada abad ke-19, karena desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, paham ini dianggap tidak mencerminkan keadilan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberikan, maka akhirnya pengaturan substansi

kontrak tidak semata-mata dibiarkan pada para pihak namun juga harus diawasi oleh pemerintah.

2. Asas Konsensualisme

Dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Dapat disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

4. Asas Itikad Baik

Dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5. Asas kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini diatur dalam Pasal 1315 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Inti ketentuan ini adalah seseorang yang mengadakan perjanjian untuk kepentingan diri sendiri. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Perjanjian hanya berlaku antarpihak yang berlaku bagi mereka yang membuatnya”.

Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan ini ada pengecualiannya, sebagaimana diintrodusir dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan pada Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur perjanjian selain

untuk diri sendiri tetapi juga untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.¹²

1.5.1.5 Akibat Perjanjian yang Sah

Akibat hukum perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.¹³

¹² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 9

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 97

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.¹⁴

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subjektif, dan sebagai ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subjektif berarti “kejujuran“ atau “kebersihan“ si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subjektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, Undang-Undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian,

¹⁴*Ibid.*

kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.¹⁵

1.5.1.6 Jenis-Jenis Perjanjian

1. Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁶

Dari definisi yang diberikan oleh Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, perjanjian jual beli membebankan 2 kewajiban, yaitu :

¹⁵*Ibid.*, hlm. 99

¹⁶ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 38

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barangnya yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak penjual untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatur”.¹⁷

Dalam ilmu pengetahuan hukum, perjanjian jual beli merupakan perjanjian obligatoir yaitu suatu perjanjian yang hanya membebankan kewajiban kepada para pihak, sehingga dengan perjanjian ini baru menimbulkan perikatan. Maka dengan sahnya perjanjian jual beli belum menyebabkan beralihnya benda atau barang yang dijual itu tetapi baru akan menimbulkan perikatan yaitu bahwa pihak pembeli diwajibkan membayar harganya untuk beralihnya barang

¹⁷*Ibid.*, hlm. 39

tersebut seara nyata harus ada penyerahan baik yuridis maupun nyata.¹⁸

Selain definisi perjanjian jual beli yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, R. Subekti memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli, yaitu “Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”¹⁹

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka. Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.²⁰

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas

¹⁸ R. Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 2

¹⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1

²⁰ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 115

“konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²¹ Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.²²

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:²³

1) Subjek Jual Beli

Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subjek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa orang atau manusia ini

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.cit.*, hlm.2

²² *Ibid.*, hlm. 39

²³ Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 34

telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-Undang.

2) Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3) Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anantara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

4) Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material benda

immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

Penjual dan Pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing, yaitu :

a) Hak dan Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat

tersembunyi.²⁴ Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.²⁵

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.²⁶

b) Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan

²⁴ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Op.cit.*, hlm. 38

²⁵ *Ibid.*, hlm. 45

²⁶ *Ibid.*

kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.²⁷

2. Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.²⁸

Adapun unsur “waktu tertentu” di dalam definisi yang diberikan dalam undang-undang dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak memberikan penjelasan mengenai sifat mutlak nya atau tidak adanya batas waktu, tetapi ada beberapa pasal lain dalam yang menyinggung tentang waktu sewa.

²⁷*Ibid.*, hlm. 46

²⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1987, hlm. 53

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

1.5.1.7 Wanprestasi Dalam Perjanjian

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.²⁹ Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi ialah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.³⁰

“Untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu

²⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.cit.*, hlm. 45

³⁰ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hlm.141

(Pasal 1238). Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.”³¹

Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:³²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; dan
- d. Melakukan sesuatu perbuatan, yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa : “jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Terhadap suatu perbuatan wanprestasi, ada empat macam hukuman atau sanksi bagi seorang debitur yang lalai, yaitu:³³

³¹*Ibid.*

³² R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.cit.*, hlm.45

³³*Ibid.*

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu: dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau

menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.³⁴

Sehubungan dengan hal tersebut, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa:

- a. Biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan;
- b. Rugi, yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya;
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur lalai.

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Rumah Toko / Ruko

1.5.2.1 Pengertian Rumah Toko / Ruko

Rumah toko lebih sering disebut dengan nama rukomemiliki pengertian yang berbeda-beda dari tiap-tiap pemikiran orang.

Menurut Andie A. Wicaksono

“Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal”

Menurut J.D Benyamin

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, *Op.cit.*, hlm. 24

“Rumah toko adalah bangunan yang digunakan untuk tempat berusaha (berdagang) barang dan jasa, dan juga sebagai tempat tinggal pemilik toko tersebut”.

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan di atas maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa rumah toko atau yang lebih sering disebut dengan ruko itu adalah rumah yang dimana memiliki dwifungsi. Fungsi yang terdapat dalam rumah toko tersebut antara lain sebagai rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha. Pada dasarnya orang yang tinggal di ruko, pada lantai dasar sering digunakan sebagai tempat usaha atau sebagai tempat kantor, sedangkan pada lantai berikutnya sering digunakan sebagai tempat tinggal. Hal ini dikarenakan agar orang yang menempati ruko tersebut dapat membagi waktu dan tempatnya bekerja, agar tidak tercampur aduk antara tempat usaha maupun tempat tinggal yang terjadi di dalam 1 (satu) rumah.

1.5.2.2 Sejarah Rumah Toko/Ruko

Usaha jual-beli ruko pada dasarnya termasuk usaha di bidang properti. Pendirian sebuah ruko hendaknya dimulai dari pemikiran tentang konsep ruko tersebut. Proses desain sejak awal perancangan hingga akhir proses konstruksi selalu didasarkan pada ketetapan antara kestrategisan pemilihan lokasi, bentuk desain facade, masa bangunan yang tepat dan juga ketetapan dalam penentuan harga jual atau sewa dari properti

ruko tersebut. Fenomena ruko menjadi sebuah subjek penelitian dalam kerangka proses pencarian jati diri budaya arsitektur lokal maupun regional (di era globalisasi).

Ruko memiliki ruang-ruang yang relatif tipikal, yang dapat secara mudah dimanfaatkan untuk bermacam fungsi. Umumnya bagian depan digunakan sebagai tempat untuk berusaha. Dalam budaya bermukim kota di Indonesia, pada awalnya kita mengenal “toko” sebagai sebuah konsep tradisional yang berbeda dengan konsep toko yang ditawarkan oleh konsep pertokoan modern. Menurut Denys Lombard, “toko” (yang berasal dari “tu ku” (土庫), kata yang dalam bahasa Mandarin maupun Hokkian berarti serupa; di Bahasa Melayu digunakan istilah (kedai) dikenal di sebagai sembarang ruangan tempat barang dagangan ditumpuk tanpa aturan jelas, tempat di mana sang pemilik atau penjaga toko melewati harinya, sebelum etalase atau meja pajang diperkenalkan.

Tak kalah penting, keberadaan kehidupan di dalam ruko-ruko telah memberikan banyak sumbangan penting pada budaya bermukim perkotaan lewat konsep-konsep dan teknologi rumah tangga. Lombard menyebutkan dengan gamblang sejumlah teknik-teknik umum dimanfaatkan di Jawa, seperti misalnya penggunaan istilah-istilah seperti “loteng” dan “ubin” yang diduga kuat berasal dari kebudayaan Cina.

Tak bisa dipungkiri bahwa kebudayaan masyarakat Cina di perantauan juga dipengaruhi banyak oleh budaya lokal maupun Eropa seiring perkembangan zaman dan interaksi antar budaya. Berikut ini adalah beberapa konsep penting yang merupakan ciri khas tipologi ruko pada awal abad ke-20. Ruko-ruko abad ke-19, dalam kehidupan perkotaan masa itu, membentuk aktivitas di jalan dan menciptakan pusat-pusat keramaian yang secara khas hanya dapat dijumpai di pecinan. Gaya hidup semacam inilah yang telah menghidupi pusat-pusat keramaian kota-kota di Indonesia selama ratusan tahun hingga keberadaannya kini terancam oleh pusat-pusat perbelanjaan dan perumahan-perumahan modern yang menggunakan kapital besar. Tanpa langsung disadari, hilangnya toko-toko ini mengakibatkan matinya lorong-lorong kota dan terciptanya jalan-jalan yang sepi karena pindahnya keramaian ke bangunan-bangunan mal yang monolit, ketimbang hingar bingarnya toko-toko dan kaki-lima yang beragam. Ini merupakan pertanda matinya sebuah warisan budaya kota dan juga identitas kita.

Ruko-ruko awal abad 20 juga merupakan bukti-bukti pergeseran sosial budaya penghuninya, namun diperkenalkannya konsep-konsep bermukim baru, yang tidak serta merta meninggalkan tradisi dan konsep-konsep lama. Penghormatan pada leluhur yang merupakan tradisi masyarakat Cina tetap

ditampilkan lewat altar dan ritual sembahyang meski dalam bentuk yang disederhanakan. Konversi ke agama Kristen juga tidak langsung menghapuskan tradisi ini. Singkat kata, seiring dengan berbagai perubahan sosial dan benturan kebudayaan, produk-produk budaya era ini dapat menampilkan begitu banyak kualitas seni dan keunikan yang tidak kita jumpai sebelum maupun dengan jauh sesudahnya (masa kini) sehingga produk era ini menjanjikan banyak hal yang dapat kita pelajari sebagai fakta sejarah maupun pelajaran yang berguna.

Perkembangan tipologi ruko tidak begitu saja terhenti dewasa ini seiring dengan pergantian zaman dan rejim politik karena di hampir seluruh kota di kawasan ini, baik ruko tua maupun ruko yang baru dibangun masih memenuhi daerah-daerah padat komersial (baik di dalam pecinan maupun di luar). Karena harga tanah yang tinggi berkat lokasi strategis dan iklim ekonomi perkotaan dunia ketiga, ruko masih merupakan solusi yang sesuai dengan menawarkan kapasitasnya sebagai bangunan multifungsi berkepadatan menengah dan dengan fleksibilitas tinggi.

Tetapi pada dasawarsa 1970 dan 1980, seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat, ruko-ruko dengan konsep yang sama sekali baru bermunculan di berbagai sentra-sentra ekonomi kota dengan tidak lagi dihalangi oleh kebijakan zone

etnis. Setelah melalui salah satu krisis terburuk dalam sejarah modern Indonesia, politik asimilasi Orde Baru secara efektif melarang segala bentuk ekspresi “ke-Cina-an” di muka publik sehingga mengakibatkan banyak pecinan mengalami krisis identitas. Banyak klenteng “berubah” menjadi vihara, banyak yang mengalami penurunan kualitas fisik karena posisinya terjepit oleh kemunculan bangunan-bangunan baru dan penataan fisik yang tidak mendukung. Hilangnya elemen-elemen pembentuk identitas kawasan juga menyebabkan hilangnya identitas etnis pada ruko-ruko, yang sekaligus memperkuat fungsinya sebagai bangunan komersial. Fungsi hunian juga lambat laun tidak lagi dapat diakomodasi oleh pecinan karena kondisi lingkungan yang tidak mendukung dan persepsi yang berubah. Ruko-ruko ini akhirnya muncul sebagai usaha spekulasi properti. Banyak pengembang lebih memilih untuk mengembangkan sebuah lahan untuk satu deret ruko daripada mengembangkannya untuk sebuah rumah tinggal. Ruko-ruko ini, meski masih memakai istilah “ruko”, tidak lagi berfungsi dominan sebagai tempat tinggal tetapi lebih diperuntukan sebagai tempat usaha yang fleksibel, mudah dibangun, dan murah. Dengan sendirinya ruko-ruko ini juga mengabaikan konsep-konsep tradisional yang dulu vital bagi sebuah hunian dan kehilangan kualitas individualitas.

Hasilnya adalah ruko-ruko seragam monoton yang tersebar di berbagai pelosok kota menggeser fungsi-fungsi hunian ke pinggiran kota. Diabaikannya konsep “chimcay” juga mengakibatkan ruko-ruko jenis baru ini tidak sesuai dengan iklim tropis yang panas dan lembab. Selain itu, keberadaan ruko-ruko ini pada skala lingkungan telah merubah karakter fisik kota secara drastis. Karena ruko-ruko lama sudah tidak lagi diminati orang, banyak ruko-ruko baru menggantikan ruko-ruko lama yang termakan usia. Akselerasi perubahan karakter ruko-ruko di pecinan juga dipacu oleh kebijakan perencanaan kota modern Indonesia yang mendorong dibangunnya tipologi-tipologi baru seperti pada kasus Bogor maupun Bandung.

Namun kecenderungan yang bertolak belakang terjadi (misalnya) di Padang dan Palembang, pemindahan aktivitas ekonomi (pasar) dari kawasan kota lama ke sentra ekonomi baru menjadikan matinya kehidupan pecinan dan kawasan kota lama. Ruko-ruko lama rusak dan tidak lagi diperbaharui menjadikan kawasan pecinan ditinggal penghuni dan dibiarkan menjadi kawasan hitam yang rawan. Ruko sebagai sebuah sosok arsitektur di Indonesia memiliki sejarah panjang dan berperan penting dalam memberi bentuk dan warna terhadap perkembangan kota-kota di Indonesia.

Pada umumnya tidak ada aturan yang membuat standart resmi yang diberlakukan terhadap ukuran sebuah ruko. Akan tetapi, ukuran standar yang dipakai sebagai pedoman adalah lebar depan sebuah mobil (kendaraan roda empat), yaitu 3,5 m. Biasanya masih ditambah dengan sirkulasi untuk pejalan kaki (estimasi dua orang berjalan bersebelahan), yaitu 1,5 m. Jadi, ukuran standar yang dapat diambil untuk lebar depan sebuah ruko adalah 5 m.

Ruko dalam kenyataannya dibagi menjadi beberapa desain atau bentuk ruko, antara lain :

- 1) Ruko Dua Unit Ruko ini menyesuaikan ketinggian dan sebisa mungkin mengoptimalkan ukuran (space) ruang-ruang yang ada. Ruko ini terletak di kawasan perbukitan di tengah-tengah kota. Pemilik menginginkan agar tercipta sebuah perbedaan yang jelas antara fungsi publik dan fungsi privat sehingga kavling tanah dipisahkan menjadi dua bagian. Area depan digunakan untuk usaha, sedangkan area belakang murni digunakan sebagai rumah tinggal. Kondisi lahan terletak di perbukitan dengan kontur berlereng-lereng dan luas terbatas. Dengan kondisi tersebut bangunan dibuat menyesuaikan ketinggian dan sebisa mungkin mengoptimalkan ukuran (space) ruang-ruang yang ada. Oleh karena itu, bangunan dibuat berlantai satu pada bagian depan (tempat usaha) dan tiga lantai pada area belakang (hunian).

- 2) Ruko Kawasan Kampus Ruko ini berdekatan dengan kawasan kampus perguruan tinggi. Oleh karena itu, jenis usahanya harus yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa yang tinggal di sekitar lingkungan ruko, baik menyangkut kebutuhan penunjang aktivitas perkuliahan maupun kebutuhan sehari-hari mahasiswa. Kompleks ruko tersebut didirikan pada lahan berkontur dengan topografi ruko lebih tinggi 50 cm dari atas jalan. Diupayakan seminimal mungkin dilakukan pemotongan atau penambahan kontur tanah (cut and fill). Selain itu, bentuklah tidak beraturan (mengarah ke bentuk segitiga), untuk meminimaliskan terjadinya lahan yang tidak berguna (lost of space), pengolahan fungsi ruang dilakukan seoptimal mungkin.
- 3) Ruko Klasik Pengolahan massa bangunan menggunakan system proposi untuk memberikan rasio estetika terhadap ornamen bangunannya. Ruko ini terletak di kawasan kota lama, yaitu sebuah area yang dahulunya digunakan sebagai pusat perdagangan. Di kawasan ini banyak ditemukan bangunan-bangunan kuno bergaya arsitektur klasik kolonial. Bangunan-bangunan tua juga telah dimasukkan sebagai bangunan konservasi sehingga dapat disebut sebagai cagar budaya.
- 4) Ruko Tropis di Perumahan Ciri-ciri dari gaya arsitektur tropis dapat dilihat pada atap bangunan yang menggunakan kisi-kisi

untuk sirkulasi udara sehingga ruang-ruang di bawahnya tidak terasa panas. Bangunan ruko ini terletak di depan kompleks perumahan.

- 5) Ruko Minimalis Penerapan gaya modern minimalis di dalam ruko ini dapat dilihat pada material yang digunakan untuk bahan bangunannya, seperti kaca, dinding plester halus, aluminium, bentuk dasar ruko yang sedikit hiasan, serta pewarnaan yang minim. Ruko ini terletak di kawasan Central Building District (CBD) area di jantung kota. Sebagai pusat dan magnet kegiatan, kawasan ini memegang peranan penting terhadap berjalannya aktivitas perdagangan dan perekonomian di kota tersebut. Terdapat banyak gedung-gedung bertingkat megah di sepanjang jalan di kawasan ini.
- 6) Ruko Kontemporer Kontemporer berasal dari temporer atau sesuatu yang sifatnya sementara. Kontemporer dapat juga disebut gabungan antara dua atau lebih gaya yang menghasilkan gaya baru. Ruko di tepi jalan arteri primer merupakan akses utama menuju kota lainnya ini juga dapat digunakan sebagai area transit sementara. Letaknya yang cukup strategis dijadikan sebagai tempat usaha dengan mengadopsi gaya adopsi campuran antar kota satu dengan kota yang lain. Gaya arsitektur ini sering disebut dengan gaya arsitektur kontemporer.

- 7) Ruko High Tech Bangunan ini dapat dilihat dari penggunaan teknologi modern di dalamnya seperti penggunaan koneksi internet, sistem pemindai (Scanning), pengeksposan tempat utilitas seperti Shaft Ac, listrik serta telepon, serta telepon maupun jaringan air. Ruko ini terletak di sebuah area sentra industri otomotif yang di dalamnya berisikan tempat pembuatan dan perakitan suku cadang kendaraan, showroom, dan layanan purna jual. Pada siang hari kawasan ini dipadati oleh aktivitas perdagangan dan industri, sedangkan malam harinya tidak begitu ramai pada aktivitas. Dalam pemilihan aktivitas usaha yang cocok yang dapat dilakukan hingga malam hari di tempat ini hanyalah usaha entertainment atau hiburan malam.
- 8) Ruko Vernakuler Gaya vernakuler adalah gaya yang mengadopsi kekhasan unsur-unsur kebudayaan lokal di tempat tersebut. Ruko ini terletak di kawasan wisata yang ramai dikunjungi wisatawan asing maupun lokal. Atraksi yang ditawarkan di tempat tersebut antara lain wisata air seperti rekreasi pantai dan selancar di malam hari tempat ini ramai dengan hiburan malam seperti kafe, night club, restoran dalam lain-lain. Oleh karena letaknya di daerah pantai, kawasan ini berkembang secara organik dengan simpul-simpul kegiatan di tempat yang sering dikunjungi oleh wisatawan.

9) Ruko Futuristik Futuristik adalah suatu gaya penataan sebuah objek bangunan sehingga tampak seolah-olah berasal dari masa depan. Ruko ini dinamakan dengan ruko futuristik karena bentuknya terkesan tidak biasa bahkan biasa disebut sebagai model dari bangunan masa depan. Ruko seperti ini cocok untuk diaplikasikan pada kawasan perkotaan yang sudah memiliki banyak bangunan modern.

10) Ruko Postmodern Gaya postmodern berusaha untuk mengubah citra modern yang statis dengan penambahan lengkung yang dinamis, serta elemen-elemen tambahan fungsional untuk menyesuaikan kondisi lingkungan sekitar. Ruko postmodern terletak di kawasan perbatasan kota atau kawasan urban yang penduduknya merupakan asli dan pendatang. Di kawasan ini bangunan yang ada umumnya merupakan bangunan tradisional dan beberapa diantaranya sudah mengalami penambahan. Kawasan urban merupakan kawasan pengembangan dari pusat kota dan biasanya penduduknya merupakan orang-orang yang bekerja di kota. Jadi, kultur budaya serta adat istiadatnya termasuk dalam golongan manusia modern.

1.5.3 Akta Di Bawah Tangan

1.5.3.1 Pengertian Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini dibuat

dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Akta di bawah tangan terdiri dari:

a. Akta di bawah tangan biasa

Akta di bawah tangan biasa adalah akta yang dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.

b. Akta *Waarmerken*

Akta *Waarmerken* adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

c. Akta Legalisasi

Akta Legalisasi adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris

tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

1.5.3.2 Perbedaan Antara Akta Otentik dengan Akta Di Bawah Tangan

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut :

- a. Akta Otentik (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
 - a) Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang.
 - b) Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
 - c) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya.
 - d) Apabila kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.
- b. Akta Di Bawah Tangan
 - a) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas.
 - b) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
 - c) Apabila diakui oleh penandatangan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik.
 - d) Akan tetapi apabila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus

membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).³⁵

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Normatif atau Yuridis-Normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan. Penelitian normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun kemudian dikaji dan ditarik kesimpulan mengenai hubungan dengan masalah yang diteliti.

1.6.2 Sumber Data

Di dalam jenis penelitian hukum normatif, data yang diperoleh dari :

1. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan.

Data sekunder dapat dibagi menjadi :

a. Bahan Hukum Primer

³⁵ R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, 2011, hlm. 12

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.³⁶

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, dan sebagainya.³⁷

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara :

1. Studi Pustaka / Dokumen

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm.

³⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 106

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data dengan cara mempelajari berbagai literatur bahan bacaan, makalah, surat kabar, majalah, artikel, internet, hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan yang berlakudimana terkait dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis. Semua ini dijadikan pedoman dan landasan dalam penelitian.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses komunikasi yang dilakukan oleh pewawancara dan terwawancara untuk memperoleh informasi yang lengkap.

1.6.4 Metode Analisis Data

Tahap berikutnya adalah metode analisis data. Hal yang dapat diperoleh dengan analisis data ini adalah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³⁸

³⁸Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 107

1.6.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab *Pertama*, merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahannya. Suatu pembahasan sebagai pengantar untuk masuk kedalam pokok penelitian yang akan dibahas. Berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif.

Bab *Kedua*, membahas tentang perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang dalam bab dua ini di bagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko, sub bab kedua mengenai perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

Bab *Ketiga*, membahas tentang upaya hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

Bab *Keempat*, adalah bab penutup dalam penulisan skripsi yang memuat tentang kesimpulan atau ringkasan dari seluruh uraian yang telah dijelaskan dan saran-saran yang dianggap perlu.