

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO ATAS  
PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN LISAN  
OLEH PEMILIK OBJEK YANG DISEWA**

SKRIPSI

OLEH:

DINA YOLANDA PURBA

19.840.0069



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/12/24

Access From (repository.uma.ac.id)4/12/24

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO ATAS  
PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN LISAN  
OLEH PEMILIK OBJEK YANG DISEWA**

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum Di  
Universitas Medan Area

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**DINA YOLANDA PURBA**

**19.840.0069**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/12/24

Access From (repository.uma.ac.id)4/12/24

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO  
ATAS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM  
PERJANJIAN LISAN OLEH PEMILIK OBJEK YANG  
DISEWA**

**NAMA : DINA YOLANDA PURBA**

**NPM : 19.840.0069**


**BIDANG : KEPERDATAAN**

**DISETUJUI OLEH  
Dosen Pembimbing**

**Pembimbing I**

  
**Prof. Dr. H. Maswandi, SH., M.Hum**

**Pembimbing II**

  
**Sri Hidayani, SH., M. Hum**

**DIKETAHUI**

**Dekan Fakultas Hukum**



**Imad Citra Ramadhan, SH., MH**

## HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, Agustus 2024



Dina Yolanda Purba

NPM: 19.840.0069

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan  
dibawah ini:

Nama : Dina Yolanda Purba

NPM : 19.840.0069

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

demikian Pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan Oleh Pemilik Objek Yang Disewa”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat, dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan

Pada tanggal: 8 Agustus 2024

Yang Menyatakan,



(Dina Yolanda Purba)

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **1. Data Pribadi**

Nama : Dina Yolanda Purba  
Tempat/Tanggal Lahir : Medan/12 Mei 2000  
Alamat : Jl. Pala VI No. 08 Desa Perumnas  
Simalingkar, Kec. Pancur Batu  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Status Pribadi : Belum Menikah

### **2. Data Orang Tua**

Ayah : Armidun Purba  
Ibu : Kelipen Sembiring, SH  
Anak ke : 3 dari 3 bersaudara

### **3. Pendidikan**

SD Negeri 068006 : Lulus Tahun 2012  
SMP Negeri 31 Medan : Lulus Tahun 2015  
SMAS Bhayangkari I Medan : Lulus Tahun 2018  
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2024

**ABSTRAK**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO ATAS**  
**PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN LISAN**  
**OLEH PEMILIK OBJEK YANG DISEWA**

**OLEH:**  
**DINA YOLANDA PURBA**  
**NPM: 198400069**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal di sisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal sehingga mereka menyewakan objek tersebut kepada pihak yang membutuhkan. Keadaan seperti itu memunculkan interaksi antara individu, yakni antara pemilik rumah toko (ruko) dan pihak lain sebagai penyewa, yaitu dengan saling mengingatkan diri di dalam sebuah perjanjian sewa menyewa. Pada saat melakukan perjanjian, timbul hak dan kewajiban hukum dari masing-masing pihak. Namun, kedua pihak sering lalai dalam memenuhinya, seperti melakukan perjanjian secara lisan tanpa adanya surat perjanjian ataupun saksi. yang pada kemudian hari, ketika perselisihan terjadi dan pemilik objek sewa secara sepihak membatalkan perjanjian sewa-menyewa yang melanggar hak dari penyewa, muncul keresahan terhadap status dan posisi dari penyewa, untuk itu diperlukan perlindungan hukum bagi penyewa agar tidak mendapatkan perlakuan yang tidak adil dari pemilik objek sewa. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Indonesia, bagaimana kekuatan hukum atas perjanjian lisan sewa menyewa ruko menurut hukum perdata, dan bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa sebagai korban pembatalan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian lisan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan didukung bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian secara lisan diatur di dalam KUHPperdata dan PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perjanjian lisan sah dalam hubungan sewa menyewa, kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian tertulis ataupun lisan sama saja, karena dalam KUHPperdata tidak memberikan kewajiban bahwa perjanjian itu haruslah dibuat dengan tertulis. Belum adanya aturan hukum sebagai perlindungan untuk korban pembatalan perjanjian sepihak oleh kreditur sebagai pemilik objek sewa di Indonesia.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum, Perjanjian, Rumah Toko

## ABSTRACT

### **LEGAL PROTECTION FOR SHOPHOUSE TENANTS AGAINST UNILATERAL CANCELLATION IN VERBAL AGREEMENTS BY THE PROPERTY OWNER**

**BY:  
DINA YOLANDA PURBA  
NPM: 198400069**

*The high population growth has resulted in many individuals lacking housing, while on the other hand, some people have excess properties, leading them to rent out those properties to those in need. This situation creates interactions between individuals, particularly between the shophouse (ruko) owners and tenants, who engage in rental agreements. When entering into such agreements, legal rights and obligations arise for each party. However, both parties often neglect these obligations, such as entering into verbal agreements without a written contract or witnesses. When disputes arise, and the property owner unilaterally cancels the rental agreement, thereby violating the tenant's rights, concerns arise regarding the tenant's status and position. Therefore, legal protection is necessary to ensure tenants are not subjected to unfair treatment by property owners. This study seeks to address how verbal rental agreements for shophouses are regulated under Indonesian law, the legal standing of verbal rental agreements in civil law, and the legal protection available for tenants who are victims of unilateral cancellations in verbal agreements. This research employed a normative juridical method, supported by primary, secondary, and tertiary legal materials, analyzed descriptively and analytically. The results indicated that verbal agreements are regulated under the Indonesian Civil Code (KUHPerdata) and Government Regulation No. 14 of 2016 on Housing and Settlement Areas. Verbal agreements are legally valid in rental relationships, and the legal standing of written and verbal agreements is the same, as the Civil Code does not mandate that agreements must be in writing. There is no specific legal provision in Indonesia offering protection for victims of unilateral cancellations by creditors, who are the property owners in such rental agreements.*

**Keywords:** Legal Protection, Agreement, Shophouse





## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan Oleh Pemilik Objek Yang Disewa”**.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ayah Armidun Purba dan Ibu Kelipen Sembiring, yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang serta selalu memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Adapun dalam penulisan skripsi ini, penulis telah menerima banyak dukungan, bimbingan, petunjuk dan arahan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Ibu Dr. Rafiqi, SH,M.Kn, selaku Wakil Dekan Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu Fitri Yanni Siregar, SH, MH, selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area, sekaligus sekretaris seminar Penulis,
6. Bapak Prof. Dr. H. Maswandi, SH, MHum, selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
7. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
8. Seluruh Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Kepada saudara saya yang telah memberikan semangat juga doa dalam penulisan skripsi ini
10. Kepada rekan-rekan yang telah membantu
11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini yang disebabkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan penelitian selanjutnya.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapatkan ridho dari Allah SWT dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Bangsa dan Negara.

Demikian penulis sampaikan, semoga tulisan ilmiah penulis dapat bermanfaat bagi setiap pembaca, atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Medan, Mei 2024

Penulis



Dina Yolanda Purba

NPM: 198400069



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan penelitian .....	12
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
1.5 Keaslian Penelitian.....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>16</b>
2.1 Uraian Tentang Perlindungan Hukum .....	16
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum .....	16
2.1.2 Jenis-Jenis Perlindungan Hukum .....	20
2.2 Uraian Tentang Perjanjian.....	23
2.2.1 Pengertian Perjanjian .....	23
2.2.2 Uraian Tentang Perjanjian Lisan.....	25
2.2.3 Jenis-Jenis Perjanjian .....	28
2.3 Uraian Tentang Sewa menyewa.....	32
2.3.1 Pengertian Sewa Menyewa .....	32
2.3.2 Jenis-Jenis Sewa Menyewa .....	37

2.4 Uraian Tentang Penyewa Ruko.....	39
2.4.1 Pengertian Sewa Ruko .....	39
2.4.2 Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....	45
3.1.1 Waktu Penelitian .....	45
3.1.2 Tempat Penelitian .....	45
3.2 Metodologi Penelitian .....	46
3.2.1 Jenis Penelitian.....	46
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.2.3 Analisis Data .....	48
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>50</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	50
4.1.1 Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	50
4.1.2 Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Lisan .....	52
4.1.3 Akibat Hukum Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan .....	56
4.2 Pembahasan.....	58
4.2.1 Pengaturan Tentang perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan	58
4.2.2 Kekuatan Hukum Atas Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Ruko Menurut Hukum Perdata .....	63
4.2.3 Perlindungan Hukm Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Perjanjian Lisan Secara Sepihak Oleh Pemilik Objek Yang Disewa .....	65

<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>72</b>
5.1 Simpulan .....	72
5.2 Saran.....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman dan kemajuan di bidang usaha dan perdagangan, serta kebutuhan akan kediaman yang semakin meningkat dari tahun ke tahun menyebabkan orang mencari tempat untuk berusaha atau perdagangan yang sekaligus dapat dijadikan sebagai kediaman keluarga maupun karyawan. Tempat berusaha yang sekaligus digunakan sebagai kediaman ini sering disebut dengan rumah toko (Ruko, untuk selanjutnya digunakan singkatan ini).<sup>1</sup>

Dari keadaan tersebut dapat menimbulkan hubungan antara individu berupa perjanjian sebagaimana diatur dan diberi akibat oleh hukum. Pada saat dilakukannya sebuah perjanjian maka timbullah hak dan kewajiban dalam hukum. Namun sering kali beberapa persoalan muncul dan para pihak sulit mendapatkan Perlindungan Hukum secara sempurna oleh Undang-Undang terutama bagi pihak pihak penyewa yang objek sewa menyewanya itu adalah ruko. Sedangkan dalam dasar hukum perjanjian di Indonesia saat ini masih menggunakan hukum perjanjian peraturan pemerintah Kolonial Belanda

---

<sup>1</sup> Heny Anggorowati, dkk, "*Sewa Menyewa Ruko dalam Kajian Hukum Perdata*", <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/6137/> 2022/10/25 (Dikutip, 25 Oktober 2022, 12:12 WIB)

yaitu di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata.

Perlindungan hukum harus diberikan kepada para pihak terkhusus bagi pihak yang dirugikan atas perjanjian yang telah dibuat berdasarkan UUD 1945 Pasal 28D ayat (1) menyatakan “*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*”. Artinya, siapapun tanpa terkecuali atau setiap masyarakat Indonesia berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum yang adil. Apabila sebuah perjanjian secara lisan telah diatur dalam KUHPerdata maka ketika terjadi sebuah permasalahan, negara melalui peraturan-peraturannya wajib memberikan solusi terhadap permasalahan ini terkhusus untuk memberikan perlindungan hukum.

Dalam perjanjian Hukum Perdata Internasional perjanjian merupakan suatu persetujuan antara dua orang atau lebih berisikan kesepakatan-kesepakatan atau janji-janji antara pihak satu dengan pihak yang lain secara berkaitan yang diakui oleh hukum atau pelaksanaannya diakui sebagai kewajiban hukum dan mempunyai unsur asing. Unsur asing yang dimaksud adalah subjeknya atau objek yang di perjanjikan atau sistem hukumnya.<sup>2</sup>

Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka (*open system*), yang artinya bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapa saja,

---

<sup>2</sup> Umar Said Sugianto, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 303.



menentukan syarat-syaratnya, bentuk pelaksanaannya, bentuk kontrak, baik secara lisan maupun tertulis sepanjang perjanjian atau kontrak tersebut sesuai dengan yang tertulis didalam KUHPerdara dan atau peraturan lainnya. Adapun perjanjian atau kontrak yang telah di atur didalam KUHPerdara yaitu seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian utang-utangan, dan perdamaian.<sup>3</sup> Diluar dari pada KUHPerdara berbagai perjanjian atau kontrak baru telah banyak berkembang seperti *Leasing*, *Beli sewa*, *franchise*, *production sharing*, dll.<sup>4</sup>

Perumusan mengenai definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Adapun pelaksanaan perjanjian tersebut harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara, adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Suatu hal tertentu

---

<sup>3</sup> AK Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 35.

<sup>4</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUH-Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 157

4. Suatu sebab yang halal.<sup>5</sup>

Adapun syarat-syarat tersebut diatas adalah merupakan syarat subjektif dan objektif, bahwasanya pada syarat nomor 1 dan syarat nomor 2 adalah merupakan syarat subjektif, yaitu syarat untuk subjek hukum atau para pihaknya. Sedangkan untuk syarat nomor 3 dan syarat nomor 4 merupakan syarat objektif, yaitu syarat untuk objek hukum atau bendanya.

Setelah syarat-syarat tersebut telah dipenuhi oleh para pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan konsekuensi dari perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, baik penyewa maupun yang menyewakan. Sehingga dalam hal ini, perjanjian penyewaan berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara tertulis bahwa,

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu yang telah di sepakati para pihak dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya.”

Sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi suatu barang ke pihak lain, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran yang disanggupi pihak tersebut. Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensuil dimana perjanjian tersebut mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak, lalu

---

<sup>5</sup> Hernoko Yudha Agus, *Hukum perjanjian asas proposionalitas dalam kontrak komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 157.

Undang Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum (*otomatis*), yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang memberitahukan menyewakan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya<sup>6</sup>.

Perjanjian sewa menyewa juga merupakan salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Namun demikian, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis).

Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.<sup>7</sup> Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi membuat banyak pula penduduk yang memerlukan tempat tinggal di sisi lain, ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka

---

<sup>6</sup> JDIH Kabupaten Sukoharjo, “*Definisi dan Syarat Sah Perjanjian*”, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>. Diakses pada 29 April 2024 00.28 WIB

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 345-346

menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan.<sup>8</sup>

Sebuah kebiasaan masyarakat yang sering terjadi dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tidak dilakukan dalam bentuk hitam di atas putih (secara tertulis), hal demikian dilakukan berdasarkan asas kepercayaan. Persoalan yang terjadi ketika suatu kepercayaan timbul ditengah masyarakat menyebabkan beberapa permasalahan hukum yang berkaitan dengan sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, termaktub didalam UU yang telah membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdara yaitu:

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sedangkan Pasal 1571 KUHPerdara mengatakan:

Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa juga berkaitan dengan kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang

---

<sup>8</sup> Milano Dolo. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah". *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI No. 10 (Des, 2018), hal. 142

telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>9</sup>

Namun pada prakteknya, di tengah masyarakat ketika pihak penyewa menikmati manfaat dari benda/barang yang disewakan, dipertengahan jalan pihak pemilik mengakhiri perjanjian sepihak. Hal ini Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.<sup>10</sup>

Fenomena inilah yang sering terjadi di masyarakat. Apabila perjanjian tersebut hanya dilakukan berdasarkan ucapan lisan dan tidak didukung dengan adanya bukti surat otentik ataupun perjanjian diatas kertas dapat dimungkinkan kedepan aka nada permasalahan. Tak jarang permasalahan ini dibawa ke ranah pengadilan negeri untuk disidangkan.

Selanjutnya dalam praktik pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan yaitu Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian

---

<sup>9</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hal. 88

<sup>10</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 347.

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPdata, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Berikutnya perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sah nya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).<sup>11</sup>

Permasalahan yang sering timbul dimasyarakat apabila dilakukannya perjanjian sewa menyewa secara lisan, kemudian ketika salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi hal tersebut akan timbul kesulitan untuk membuktikannya apabila salah satu pihak melakukan upaya hukum gugatan di pengadilan untuk menguji kebenaran permasalahan terkait perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut. Seperti pokok permasalahan pada skripsi ini, ketika seseorang dan/atau suatu badan hukum menyewa ruko kepada orang lain, tetapi dengan kesadaran dan kelalaiannya mereka membuat perjanjian

---

<sup>11</sup> Yulia Dewitasari, Putu Tuni, & Cakabawa L, “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian”, *Journal Ilmu Hukum: Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02 (Januari 2015), hal. 3

itu hanya secara lisan saja dan tanpa disaksikan oleh orang lain sebagai pihak ketiga yang di kemudian hari bisa menjadi saksi, maka ketika sang pemilik ruko secara tiba-tiba mengakhiri perjanjian tersebut sebelum habis masa sewanya, sulit untuk penyewa memberikan bukti kredibel ketika akan melakukan gugatan hukum. Hal tersebut juga merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdota yang berbunyi:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Untuk memenuhi kriteria pasal diatas, maka harus ada unsur-unsur sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Adanya perjanjian;
- b. Adanya pihak yang inkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- c. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Secara hukum seharusnya suatu perjanjian baik itu sewa menyewa atau perjanjian lainnya akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak beritikad baik untuk memenuhi

---

<sup>12</sup> Hukum Online, “Bunyi Pasal 1243 KUHPerdota tentang Wanprestasi”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-lt65d/>, diakses pada 25 April 2024, 00.43 WIB.

prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan maka akan timbul permasalahan.<sup>13</sup>

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

Fenomena yang terajadi dimasyarakat dibuktinya dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang terjadi, terkhusus bangkitnya perekonomian UMKM tidak dapat dipungkiri bahwasanya mulai timbul pembangunan ruko di tengah kota. Semakin banyak permintaan ruko yang berada di lokasi yang sangat strategis bagi para pelaku usaha dagang tersebut. Banyaknya permintaan ruko yang terjadi menimbulkan minat dari pengusaha atau masyarakat untuk membangun ruko yang khusus di sewakan.

Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Praktek pernjanjian sewa menyewa yang terjadi pada umumnya

---

<sup>13</sup> Kadek Ayu Cintya Paramita Ida, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Denpasar", *Journal Ilmu Hukum: Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 11, (November 2013), hal. 3



menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persoalan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya. Banyak permasalahan yang sering terjadi akibat perjanjian dibuat secara lisan ialah tidak dapat dibuktikan secara jelas. Apalagi pada saat permasalahan keterlambatan dalam membayar sewa dan kerusakan-kerusakan ruko seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak di sengaja, palfon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur dan tidak adanya perawatan yang dilakukan penyewa dan permasalahan ini tidak dapat dibuktinya secara tertulis.

Maka berkaitan dengan kondisi ketika melakukan perjanjian sewa menyewa ruko melalui perjanjian lisan menimbulkan beberapa persoalan yang cukup rumit. Bahkan secara yuridis dan di sandingkan dengan beberapa teori-teori hukum perdata masih belum memberikan perlindungan hukum yang jelas.

Artinya, berdasarkan yang telah dipaparkan sangat diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak penyewa ruko disaat dalam kegiatan sewa menyewa tersebut telah mengalami kerugian akibat diakhirinya/pembatalan sewa secara sepihak. Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik untuk membahas yang dituangkan kedalam penelitian skripsi ini yang berjudul

## **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan Oleh Pemilik Objek Yang Disewa”.**

### **1.2. Perumusan Masalah**

Penelitian ini memiliki permasalahan yang akan diteliti, diantaranya:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Indonesia?
2. Bagaimana kekuatan hukum atas perjanjian lisan atau perjanjian tidak tertulis sewa menyewa ruko menurut hukum perdata?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa ruko sebagai korban pembatalan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian lisan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum atas perjanjian lisan atau perjanjian tidak tertulis sewa menyewa ruko menurut hukum perdata.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi penyewa ruko sebagai korban pembatalan secara sepihak dalam perjanjian lisan.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Ada beberapa manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, yaitu:

##### 1. Manfaat Secara Teoritis

- a. Memberikan terobosan pemikiran baru terkhusus timbulnya teori-teori yang bersifat akademis dapat beradaptasi dan dilakukan perbaharuan sesuai dengan kebutuhan zaman.
- b. Memberikan informasi kepada masyarakat bahwasanya perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan mengandung banyak dampak-dampak yang timbul.
- c. Penelitian ini dilakukan agar dapat memberikan sumbangsih literasi hukum dan dapat menjadi rujukan baru untuk penelitian selanjutnya terkhusus untuk perlindungan hukum bagi pelaku sewa menyewa ruko melalui perjanjian secara lisan.

##### 2. Manfaat Secara Praktis

- a. Memberikan terobosan terhadap pembaharuan peraturan perundang-undangan untuk persoalan perjanjian secara lisan untuk sewa menyewa yang objeknya adalah ruko.
- b. Memberikan manfaat kepada pemerintah terhadap temuan-temuan baru yang dilakukan oleh para peneliti. Sehingga penelitian tersebut

menjadi rujukan bagi pemerintah untuk menjalankan tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara Negara.

- c. Penelitian ini diharapkan bagi pemerintah untuk memberikan manfaat perlindungan hukum secara pasti bagi masyarakat yang melakukan transaksi sewa menyewa ruko melalui lisan terkhusus bagi pihak penyewa sebagai pihak yang dirugikan atas perbuatan pemilik objek yang disewa. Salah satu kewajiban dari Negara adalah melindungi rakyatnya dalam persoalan hukum untuk mendapatkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

### 1.5. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini merupakan suatu hal yang baru dengan menawarkan perspektif berbeda dari beberapa penelitian lainnya. Berdasarkan hasil penelusuran dari Perpustakaan Universitas Medan Area melalui Repository Universitas Medan Area tidak ditemukan adanya judul penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini, namun jika ditelusuri dari media internet terdapat penelitian yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Nungki Aprilia Khusaini, (2020), Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur, “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang

Dirugikan Akibat Wanprestasi Atas Objek Yang Diperjanjikan Secara Lisan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.”

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum serta upaya hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

2. Nina Absaria, (2019), Universitas Jember, “Aspek Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak Oleh Pemilik Karena Penyewa Diduga Wanprestasi,”

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa pembatalan perjanjian sepihak oleh pemilik karena penyewa wanprestasi serta upaya hukum yang harus ditempuh untuk penyelesaian perkara tersebut.

3. Baharudin Muhammad Hasan, (2017), Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata.”

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan agar masyarakat memahami konsep secara praktik mengenai praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan ditinjau dari hukum perdata khususnya di Kota Palangkaraya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Uraian Tentang Perlindungan Hukum

##### 2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala bentuk tindakan yang bertujuan untuk memberikan kondisi aman, nyaman, dan berkepastian hukum bagi subjek hukum serta orang perorangan maupun badan hukum. Perlindungan hukum diberikan untuk memberikan jaminan terhadap hak-hak masyarakat. Sebagaimana yang telah dituangkan di dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang mengatakan bahwa setiap orang berhak diakui serta mendapatkan jaminan perlindungan hukum yang sama di mata hukum.<sup>14</sup> Hal demikian harus dilaksanakan semaksimal mungkin untuk menjamin hak-hak masyarakat.

Perlindungan hukum dilakukan berdasarkan amanah Konstitusi tertinggi di Indonesia agar tidak terjadinya tindakan sewenang-wenang. Perlindungan hukum yang dikatakan oleh Dyah Othorina Susanti mengatakan suatu wacana yang banyak digulirkan guna menjamin hak-hak masyarakat.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Dasar 1945

<sup>15</sup> Rezki Indriany Irawan, dkk, “*Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Objek Harta Bersama Sebelum Adanya Penetapan Pengadilan*”, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol 9, No 1 (2022), hal. 552

Secara konsep universal setiap warga negara memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Artinya, sebuah negara yang menggunakan prinsip sebagai negara hukum harus menganut dan menerapkan perlindungan hukum berdasarkan cara dan mekanismenya sendiri untuk mewujudkan hal tersebut.<sup>16</sup>

Menurut Satjipto Rahadrjo, perlindungan hukum dikatakan pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>17</sup> Konsep perlindungan tersebut menggunakan pendekatan represif, yang memiliki arti perlindungan hukum akan dilakukan apabila ada pihak yang mengalami kerugian akibat perbuatan pihak lainnya. Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum kedalam dua jenis, yaitu:

- a. Perlindungan hukum yang bersifat represif, yaitu perlindungan hukum yang dibuat untuk menyelesaikan suatu sengketa.
- b. Perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu perlindungan hukum yang dibuat dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Salim HS, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2017), hal. 262

<sup>18</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2017), hal. 2

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa “*That the law aims to integrate and coordinate various interests in society by limiting the variety of interests such as in a traffic interest on the other*” (bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara membatasi berbagai kepentingan tersebut karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak- hak yang diberikan oleh hukum.”<sup>19</sup>

Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai *bargaining power* yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian

---

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Linmas Ruang dan General*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2011), hal. 69.



itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.<sup>20</sup>

Sedangkan perlindungan hukum eksternal adalah perlindungan hukum yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakikat aturan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya. Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitur wanprestasi, maka debitur selayaknya perlu perlindungan hukum juga.

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa, ada 2 (dua) macam perlindungan hukum yaitu, “perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.” Pada perlindungan hukum yang preventif,

---

<sup>20</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016) hal. 159-160.

hukum mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Oleh sebab itu, berdasarkan pengertian dan klasifikasi tentang perlindungan hukum yang dikemukakan oleh ahli hukum diatas yang dikaitkan dengan penelitian ini, maka penyewa berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas objek yang disewakan walaupun berdasarkan perjanjian secara lisan. Namun, apabila permasalahan ini terjadi harus ada metode penyelesaian yang disediakan oleh Negara melalui aturan hukum yang berlaku dan memberikan masukan serta saran agar kebiasaan-kebiasaan dalam perjanjian perdata secara lisan agar lebih diperhitungkan demi memberikan kepastian hukum.

### **2.1.2. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum**

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

#### **a) Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat

dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>21</sup>

Menurut Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim bentuk-bentuk perlindungan hukum adalah sebagai berikut:

a) Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada

---

<sup>21</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003), hal. 20.

diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>22</sup>

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: Sinar Bakti, 1988), hal, 102

<sup>23</sup> *Ibid.* hal, 4.

## 2.2. Uraian Tentang Perjanjian

### 2.2.1. Pengertian Perjanjian

Menurut KBBI, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>24</sup>

R. Subekti dalam tulisannya mengemukakan bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Menurut Salim HS, Perjanjian adalah “hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”<sup>25</sup>

Sebuah perjanjian lahir dikarenakan adanya timbul kesepakatan, hal-hal tersebut telah diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

---

<sup>24</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hal. 363

<sup>25</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 27.

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, yaitu kesepakatan dua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam persyaratan subjektif, jika yang menjadi syarat tersebut tidak dapat terpenuhi maka suatu perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan dalam hal ini salah satu individu punya hak agar dapat melakukan pembatalan atas perjanjian tersebut. Dan dalam hal ini pihak yang bisa ataupun yang dapat untuk melakukan pembatalan tersebut, merupakan pihak yang tidak cakap, maupun pihak yang memberi sepakatnya dengan cara tidak bebas.

Sedangkan pada syarat objektif, jika syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Yang mana dijelaskan dalam bahasa Inggris bahwasanya perjanjian tersebut *null and void* dengan maksud yaitu perjanjian yang terdapat di awal tersebut, telah batal dan dianggap tidak pernah ada keberadaannya.

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUHPerdara tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas

membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. 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, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

### 2.2.2. Uraian Tentang Perjanjian Lisan

Secara umum, perjanjian sesuai dengan bentuk dibedakan atas:

- a) Perjanjian Lisan Yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. 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.
- b) Perjanjian tertulis Bentuk perjanjian ini ada 2 yaitu perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan dan perjanjian tertulis dengan akta otentik.<sup>26</sup>

Suatu perjanjian dapat dibatalkan harus memiliki sifat hubungan timbal-balik yang berkaitan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, pembatalan dilakukan melalui pengadilan yaitu berdasarkan putusan

---

<sup>26</sup> Titik Wijayanti, "Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis Atau Perjanjian Lisan" <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>, (Dikutip pada 11 Desember 2022, 12.05 WIB)

hakim, dan harus ada wanprestasi. Perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan syarat subyektif maupun obyektif perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Dampak hukum yang timbul terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian apabila terjadi pembatalan perjanjian adalah timbulnya hak untuk pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan sebagaimana keadaan semula merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, dan pihak yang terlanjur menerima prestasi wajib mengembalikan.<sup>27</sup>

Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian lisan diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, seperti yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1234 KUHPerduta yang menyebutkan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu,

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 90



berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut, ia telah melakukan wanprestasi.

Tidak jarang terjadi hubungan perdata diantara para pihak dalam bentuk perjanjian, tetapi tidak didukung oleh bukti-bukti. Dalam persoalan seperti itu, jangankan penyelesaian nonlitigasi secara litigasi pun sangat sulit, sebab setiap dalil yang akan dikemukakan harus dibuktikan. Permasalahan ini sering terjadi dalam perjanjian lisan, dimana salah satu pihak melakukan wan prestasi karena ia berdalih bahwa tidak pernah ada perjanjian.

Kasus seperti itu perlu dikonstruksikan bukti-bukti agar perbuatan hukum itu dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas. Di dalam rumusan Pasal 1865 KUHPerdara menyebutkan bahwa “barang siapa mendalihkan sesuatu hak harus membuktikannya”. Oleh karena itu, jika peristiwa hukum yang terjadi seperti yang disebutkan diatas, maka harus dilakukan konstruksi bukti hukum agar perbuatan hukum tanpa bukti hukum itu mendapat dasar penyelesaiannya. Misalnya, pinjam-meminjam uang dari tangan ke tangan tanpa bukti kuitansi, tanpa ada saksi, sedangkan perbuatan itu oleh para pihak sama-sama diakui dilakukan.

Perjanjian secara lisan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya, karena para pihak harus mentaati apa yang telah diperjanjikannya itu, kewajiban itu lahir dari perjanjian itu sendiri yang

berkekuatan sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (rumusan Pasal 1338 KUHPerdara), sepanjang perjanjian itu dinyatakan sah sesuai dengan rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang menjadi syarat sahnya perjanjian.<sup>28</sup>

### 2.2.3. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari dua (2) macam yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*.

#### a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian *obligatoir* adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUH Perdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian *obligatoir* ada beberapa macam yaitu:<sup>29</sup>

##### 1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak

<sup>28</sup> Fajar Sahat Ridoli Sitompul, I Gst Ayu Agung Ariani, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan”, *Lex Privatum* Vol. VIII No. 4 (Okt-Des, 2020), hal. 3-5.

<sup>29</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: UMM Press, 2017), hal. 171.

lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

## 2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

## 3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

## 4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

## 5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak.

Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

#### 6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belummengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

#### 7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

#### 8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUH Perdata Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi,

dan perjanjian pinjam pakai.<sup>30</sup>

#### 9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD.

#### 10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gaungan sewa menyewa dan jual beli).

#### b. Perjanjian *Non Obligatoir*

Perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/menyerahkan sesuatu. Perjanjian *non obligatoir* ada beberapa macam yaitu:<sup>31</sup>

##### 1) *Zakelijk Overeenkomst*

*Zakelijk Overeenkomst* adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

---

<sup>30</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mazdar Madju, 2000), hal. 13.

<sup>31</sup> Komariah, *Op. cit*, hal. 170.

## 2) *Bevifs Overeenkomst*

*Bevifs Overeenkomst* adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

## 3) *Liberatoir Overeenkomst*

*Liberatoir Overeenkomst* adalah perjanjian di mana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

## 4) *Vaststelling Overeenkomst*

*Vaststelling Overeenkomst* adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).

## 2.3. Uraian Tentang Sewa Menyewa

### 2.3.1. Pengertian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian

konsensusil. Artinya, perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.<sup>32</sup>

Tercapainya kata sepakat dalam perjanjian sewa menyewa mewajibkan pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain ialah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan pihak yang satu tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Dengan demikian penyerahan barang tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Apabila seseorang diserahi barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi perjanjian pinjam pakai yang terjadi tetapi perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa banyak terjadi dalam masyarakat baik masyarakat di pedesaan misalnya sewa menyewa lahan pertanian seperti sawah atau lading dan pada masyarakat kota misalnya sewa menyewa kamar, rumah, mobil, ruangan, baju pengantin dan lain sebagainya. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menentukan, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak

---

<sup>32</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hal. 90.

yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang lain disanggupi pembayarannya.

Definisi sewa menyewa memiliki segudang pandangan yang berbeda-beda, hal tersebut berdasarkan kondisi tinjauannya. Namun, perbedaan pengertian sewa menyewa yang dikemukakan oleh para ahli, memiliki tujuan tersendiri secara luas dan tepat. Sewa menyewa atau disebut (*huur er verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.<sup>33</sup>

Maka 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.<sup>34</sup> Adapun unsur-unsur dari sewa menyewa, adalah sebagai berikut:

- a) Terdapat 2 pihak yang melaksanakan perjanjian yakni si penyea dengan yang menyewakan barang.

---

<sup>33</sup> Wiryono Projodikoro, *Loc. cit*, hal. 49

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 53.



- b) Adanya kesepakatan diantara pihak yang terkait.
- c) Adanya objek sewa-menyewa yaitu berupa barang yang bergerak atau tidak.
- d) Adanya kewajiban yang harus dipenuhi dan harus dijalankan kedua belah pihak.

Perjanjian sewa menyewa yang banyak dijumpai dalam masyarakat menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuat perjanjian, dan ketentuan mengenai yang terkandung dalam Buku III Bab VII (Tujuh) KUHPerdara, berlaku untuk segala macam perjanjian sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai jangka waktu tertentu maupun yang tidak memakai jangka waktu tertentu.

Kewajiban yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan telah diatur di dalam Pasal 1550 s/d Pasal 1554 KUHPerdara yaitu, menyerahkan barang kepada penyewa, memelihara objek tersebut, memberikan jaminan kepada penyewa agar objek yang dipakai aman, menanggung segala bentuk kekurangan dari objek, mengganti kerugian yang timbul dari objek ketika dipakai dan tidak boleh merubah wujud dari objek tersebut.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1560 s/d Pasal 1566 KUHPerdara tertuang untuk kewajiban dari sipenyewa, yaitu membayar uang yang

telah disepakati, menggunakan barang yang disewakan berdasarkan perjanjian, mengganti segala kerugian yang disebabkan oleh penyewa, dapat mengembalikan barang yang disewakan apabila telah selesai digunakan kembali dalam keadaan seperti semula, menjaga dan memelihara objek yang disewakan, tidak diperbolehkan objek sewa menyewa disewakan kepada pihak lain.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan memiliki beberapa kelemahan satu diantaranya adalah dari segi aspek pembuktian yang sangat lemah apabila terjadi persoalan antara kedua belah pihak. Selain itu, kerugian yang timbul pada perjanjian secara lisan sewa menyewa adalah terkadang tidak terpenuhinya hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik objek sewa.

Dengan demikian apabila barang yang disewakan musnah secara keseluruhan yang terjadi diluar dari kesalahan penyewa pada saat sewa menyewa maka perjanjian tersebut batal demi hukum hal ini merupakan tanggungjawab daripada pihak yang menyewakan sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1553 KUHPperdata. Selanjutnya, Apabila barang yang disewakan musnah tidak secara keseluruhan maka pihak penyewa dapat meminta pengurangan harga sewa atau memilih keadaan yang menurut penyewa tepat. Hal ini diatur sebagaimana dalam Pasal 1553 KUHPperdata.

Secara Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III KUHPerdara yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.

### 2.3.2. Jenis-Jenis Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Oleh undang-undang diadakan pembedaan terutama dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa tertulis dan lisan. Menurut KUHPerdara bentuk perjanjian sewa menyewa ada 2 (dua) macam yaitu secara tertulis dan secara lisan. Hal ini sesuai yang tercantum dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdara. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Saat sewa dibuat tidak dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

#### a. Sewa Tertulis

Perjanjian sewa tertulis yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis. Didalamnya memuat ketentuan atau syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa menyewa. Mengenai perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini diatur dalam ketentuan pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang dibuat tertulis ini juga merupakan alat bukti yang lebih kuat dari pada perjanjian secara lisan.

b. Sewa Lisan

Perjanjian sewa lisan yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak. Hal ini dilakukan bila sudah ada kepercayaan yang benarbenar dari yang perusahaan rent a car kepada penyewa. Biasanya penyewa adalah pelanggan yang sudah sangat dipercaya atau kolega dekat dari pimpinan perusahaan mengingat besarnya tanggung jawab yang harus dipikul jika terjadi sesuatu pada objek sewa menyewa. Mengenai perjanjian lisan dalam sewa menyewa ini juga diakui dan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>35</sup>

---

223 <sup>35</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 1986), hal.

## 2.4. Uraian Tentang Penyewa Ruko

### 2.4.1. Pengertian Sewa Ruko

Sewa menyewa Ruko adalah perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu Ruko dan harga sewa. Pengertian perjanjian konsensual adalah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Sewa menyewa Ruko objeknya adalah Ruko dan benda-benda yang ada pada Ruko tersebut. Sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan Ruko untuk digunakan dan bukannya menyerahkan hak milik atas Ruko.<sup>36</sup>

Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa yang sekarang ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian adalah rumah toko (ruko). Dimaksud dengan ruko adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan perdagangan dan digunakan sebagai sarana untuk berdagang dalam mencari keuntungan dengan berbagai jenis usaha. Seperti berjualan pakaian jadi, kelontong, alat elektronik, rumah makan, bengkel maupun berbagai jenis usaha lain.

---

<sup>36</sup> Badruzaman Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 21

Dikegiatan perekonomian sering terjadi suatu masalah, seperti halnya usaha sewa menyewa ruko. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat merupakan faktor penting agar meminimalisir masalah yang terjadi. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut merupakan salah satu dari bentuk hubungan-hubungan hukum yang sekarang ini sering dilakukan oleh seseorang demi memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-kebutuhannya. Suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat atau dilakukan oleh beberapa pihak atau orang menunjukkan bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian itu telah siap untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah diperjanjikan.

Dalam praktik sewa menyewa ruko perjanjian sewa menyewa yang sering dibuat ialah secara lisan. Pada masalah yang terjadi seringnya pelanggaran terhadap hak dan kewajiban maupun hal-hal yang sudah diperjanjikan disebabkan akibat banyaknya masyarakat tidak mengerti dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa yang nyaman, aman, dan baik. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali

mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.<sup>37</sup>

#### 2.4.2. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Bentuk dari suatu perjanjian sewa menyewa ruko dapat dibagi menjadi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis dibagi lagi menjadi dua yaitu berupa akta dibawah tangan dan berupa akta otentik. Sementara itu akta otentik terbagi menjadi dua yaitu akta yang dirumuskan oleh pejabat yang berwenang dan akta yang dirumuskan oleh para pihak. Adapun akibat hukum perjanjian sewa menyewa Ruko yang dibuat dengan akta otentik dan akta dibawah tangan sebagai berikut:

- a. Perjanjian sewa menyewa Ruko yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:
  - 1) Kekuatan Pembuktian Lahiriah sebagaimana yang terdapat pada salinan akta sewa menyewa, para pihak datang dihadapan Notaris untuk mengemukakan keinginan mereka untuk sewa menyewa Ruko.

---

<sup>37</sup> Baharuddin Muhammad Hasan, *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*, (Skripsi, IAIN Palangkaraya, 2017), hal. 71-73

- 2) Kekuatan Pembuktian Formil, karena salinan akta perjanjian sewa menyewa dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh negara yaitu Notaris & PPAT.<sup>38</sup>
- 3) Kekuatan Pembuktian Material, karena salinan sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris & PPAT akta berita acara dan keterangan para pihak pemilik dan penyewa Ruko yang memuat keterangan penghadap (pemilik dan penyewa Ruko) adalah menjadi tanggung jawab para pihak sendiri, bukan atau terlepas dari tanggung jawab Notaris. Dengan demikian apabila suatu akta dibuat oleh atau dihadapan Notaris tapi tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang maka sifat keotentikannya menjadi hilang atau tidak ada. Sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, fomil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak.

Di dalam KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa

---

<sup>38</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Nektariat*, (Bandung: Sinar Baru, 1985), hal. 252.



berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak pemilik Ruko disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.<sup>39</sup>

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

Sewa menyewa Ruko adalah sebuah perjanjian. Karena itu untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa Ruko harus dibuat secara tertulis. Sewa menyewa Ruko memerlukan kesadaran masing-masing pihak akan hak dan kewajiban masing-masing. Karena itu apabila hak dan kewajiban masing-masing dipahami secara baik dan

---

<sup>39</sup> Salim, *Op. cit.*, hal. 59

sungguh-sungguh, maka akan menimbulkan kemafaatan bersama dari masing-masing pihak.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar online skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang telah dilaksanakan pada November 2023.

No	Jenis Kegiatan	Tahun 2022/2023/2024					
		Des 2022	Mei 2023	Nov 2023	Des 2023	Jan 2024	Mei 2024
1.	Pengajuan judul dan ACC judul						
2.	Seminar Proposal						
3.	Penelitian						
4..	Penulisan dan Bimbingan Skripsi						
5.	Seminar Hasil						
6.	Meja Hijau						

##### 3.1.2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian berlokasi di Pengadilan Negeri Medan yang akan menelusuri dan memiliki beberapa putusan-putusan yang berkaitan dengan tema/judul penelitian ini. Kemudian, untuk menguatkan data atas putusan

yang diperoleh peneliti nantinya akan mewawancarai langsung dengan hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara tersebut.

## 3.2. Metodologi Penelitian

### 3.2.1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif (*normative law research*). Penelitian ini juga dikenal dengan penelitian hukum doktrinal atau kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan dengan focus kepada peratutran tertulis atau bahan hukum lainnya.<sup>40</sup>

Adapun data yang akan diperoleh untuk mengerjakan penelitian ini bersumber dari beberapa data yang diperoleh, yaitu:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian misalnya UUD 1945, KUHPerdara yang berkaitan dengan sewa-menyewa, kitab hukum acara perdata.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, yang terdiri dari beberapa literature yang memiliki kaitan dengan topik penelitian ini yang berasal dari artikel ilmiah, jurnal, buku-buku hukum dsb.

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 14.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan dari bahan hukum sekunder. Misalnya berasal dari kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang menjadikan bahan primer sebagai bahan utama pisau analisis yang akan dikuatkan dengan sedikit data lapangan sebagai bentuk pelengkap dari penelitian ini agar menjadi lebih sempurna. Penelitian ini juga bertujuan untuk menguji dugaan sementara (hipotesis) yang menggunakan penelitian berdasarkan paradigma tradisional positif, eksperimental atau normatif. Kemudian secara kualitatif, yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan rinci.<sup>41</sup>

Sifat dari penelitian ini tidak mengenyampingkan data lapangan dikarenakan status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik normative.

### 3.2.2. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>41</sup> Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, (Medan Area University Press, 2012), hal. 66

Adapun dalam penelitian ini sebagai suatu karya ilmiah yang baik harus didukung oleh data-data, artinya untuk mencapai hal tersebut diperlukan sebuah strategi atau teknik dalam pengumpulan data. Maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a) Studi Dokumen (*Library Research*)

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap. Penelitian ini mengandung data primer dan sekunder.

b) Wawancara (*Field Research*)

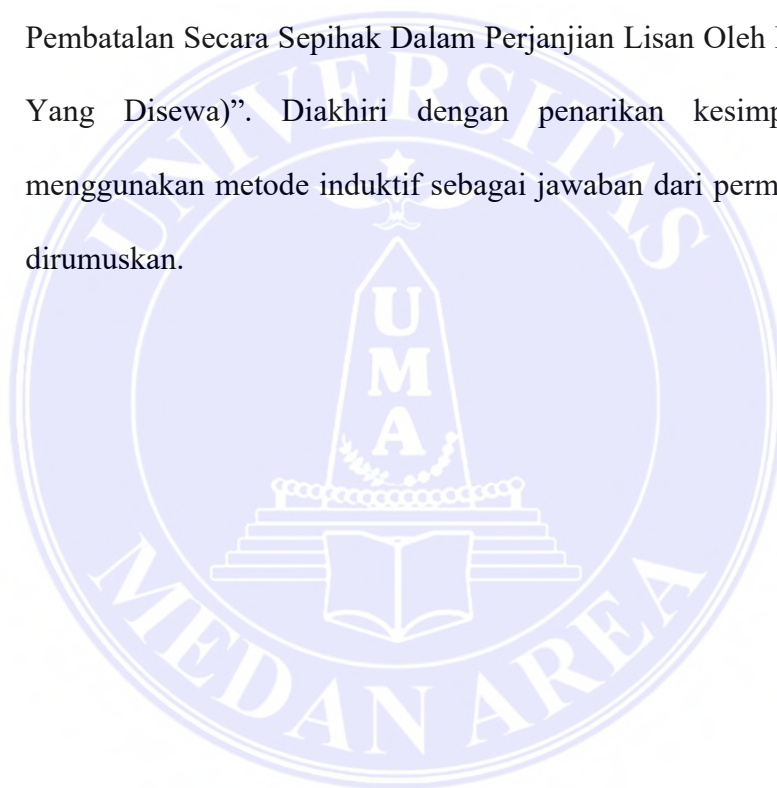
Yaitu peneliti akan mewawancarai hakim di Pengadilan Negeri Medan. Dalam metode wawancara materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman, metode ini digunakan agar responden bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

### 3.2.3. Analisis Data

Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan rinci. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk

mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub-bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di analisa secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan Oleh Pemilik Objek Yang Disewa)”. Diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Simpulan

1. Peraturan tentang perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Indonesia telah menempatkan posisi yang sudah baik. Yaitu terdapat dalam KUHPPerdata dan terdapat dalam peraturan Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya ditulis PP Nomor 14 Tahun 2016) mencabut Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1996 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri
2. Secara perundang-undangan, sah-sah saja apabila hendak melakukan perjanjian lisan dalam hubungan sewa menyewa, kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian tertulis ataupun lisan sama saja, karena dalam syarat sah perjanjian pada KUHPPerdata tidak memberikan kewajiban bahwa perjanjian itu haruslah dibuat dengan akta otentik.
3. Belum adanya kekuatan hukum sebagai perlindungan untuk korban pembatalan perjanjian sepihak oleh kreditur sebagai pemilik objek sewa membuat perjanjian lisan sangat riskan untuk dilakukan, sehingga apabila sudah terlanjur dilakukannya perjanjian lisan dan permasalahan timbul,



penyelesaian antara para pihak dilakukan dengan negosiasi dan pembuatan perjanjian tertulis baru untuk melindungi penyewa sebagai korban.

## 5.2. Saran

1. Secara aturan yang berkenaan dengan perjanjian secara lisan dengan objeknya adalah ruko dalam hal ini pemerintah harus merspon persoalan ini. Terutama untuk mengeluarkan suatu aturan khusus yang berkaitan dengan sewa menyewa ruko. Dapat dimungkinkan kebiasaan di masyarakat ini akan terus terjadi dan akan timbul permasalahan. Oleh karena itu, melalui penelitian ini memberikan saran kepada pemerintah untuk melakukan penguatan regulasi terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan. Untuk mengetahui pengaturan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Indonesia.
2. Pemerintah pada dasarnya memiliki tanggungjawab penuh terhadap minimnya pendidikan hukum bagi masyarakat. Disebabkan perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan objeknya adalah ruko tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi permasalahan, maka pemerintah harus memberikan langkah pencegahan dan penanganan untuk menyelesaikan permasalahan ini agar masyarakat lebih berhati-hati melakukan hubungan hukum secara keperdataan.

3. Penulis menyarankan bahwa perlu untuk disusun dan disahkan peraturan perundang-undangan yang mencakup permasalahan dalam skripsi ini demi memberika keadilan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian, karena wanprestasi belum tentu selalu dilakukan oleh penyewa sebagai debitur, tetapi mungkin juga dilakukan oleh kreditur sebagai pemilik objek sewa.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adam, Muhammad. 1985. *Ilmu Pengetahuan Noktariat*. Bandung: Sinar Baru.

Arifin, Syamsul. 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*. Medan: Medan Area University Press.

Darus, Badruzaman Mariam. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.

Hadjon, Philipus M. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.

Hernoko, Agus Y. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Jakarta: Kencana.

HS, Salim. 2003. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

----- .2006. *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

----- . 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Depok: Raja Grafindo Persada.

Ibrahim, Moh. Kusnardi dan Harmaily. 1988. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta: Sinar Bakti.

Isnaeni, Moch. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media.

- Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press.
- Kusumohamidjojo, Budiono. 1999. *Panduan Negosiasi Kontrak*. Jakarta: Grasindo.
- Miru, Ahmadi Dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Utama.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, Wiryono. 2000. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Maju.
- Rahardjo, Satjipto. 2011. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Linmas Ruang dan General*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Simanjuntak, P.N.H. 2007. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugianto, Umar Said. 2014. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahmin, AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju.

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Kencana.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016

### **Jurnal**

Ariani, A., dkk. 2020 “*Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan*”. *Lex Privatum* Vol. VIII No. 4.

Dessy S., dkk. 2022. “*Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko*”. *Supremasi Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 2.

Dolo, Milano, 2018. “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*”. *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI, No. 10.

Indi, M. A. dan Akhmad B. C. 2023. “*Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan & Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law)*”. *Lex Patrimonium*, Vol. 2, No. 2.

Irawan, R. I., dkk 2022. “*Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Objek Harta Bersama Sebelum Adanya Penetapan Pengadilan*”. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* Vol. 9.

L. Cakabawa, dkk. 2015. “*Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*”. *Jurnal Ilmu Hukum: Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02.

Paramitaida dan Kadek A. C. 2013. “*Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Denpasar*”. *Journal Ilmu Hukum: Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 11.

Wauran, R. V., dkk. 2020. “*Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPerduta Pasal 1388*”. *Jurnal Lex Privatum* Vol. VIII, No. 4.

### **Skripsi**

Hasan. Baharuddin Muhammad. 2017. *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*. Skripsi, IAIN Palangkaraya.

### **Internet**

BPSDM Hukum dan HAM, “Konsultasi Hukum dan Bantuan Hukum”,  
<https://bpsdm.kemenkumham.go.id/informasi-publik/publikasi/pojok-penyuluhan-hukum/konsultasi-hukum-dan-bantuan-hukum>, diakses pada 25 April 2024, pukul 00.49 WIB.

- Heny Anggorowati, dkk, (2022). “Sewa Menyewa Ruko dalam Kajian Hukum Perdata”, eprints.uniska-bjm.ac.id, <https://eprints.uniska-bjm.ac.id/6137/>, diakses pada 25 Oktober 2022, pukul 12.12 WIB.
- Hukum Online, “Bunyi Pasal 1243 KUHPerdata tentang Wanprestasi”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-1t65d/>, diakses pada 25 April 2024, pukul 00.43 WIB.
- , “Perbedaan Konsiliasi dengan Arbitrase dalam Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-konsiliasi-dengan-arbitrase-dalam-penyelesaian-perselisihan-hubungan-industrial-1t596c19fed3ca7/>, diakses pada 25 April 2024, pukul 01.06 WIB.
- , “Langkah Hukum Jika Perjanjian Lisan Dibatalkan Sepihak”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-perjanjian-lisan-dibatalkan-sepihak-1t5ed49261efd46/>, diakses pada 21 November 2023, pukul 19.15 WIB.
- JDIH Kabupaten Sukoharjo, “Definisi dan Syarat Sah Perjanjian”, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>, diakses pada 29 April 2024, pukul 00.28 WIB.
- Partners, Margono Surya. “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan”. <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/>, diakses pada 21 November 2023, pukul 18.38 WIB.
- Pengadilan Negeri Kisaran, “Mediasi”, <https://www.pn-kisaran.go.id/2015-06-06-01-33-28/2015-06-22-15-03-59/materi-mediasi.html>, diakses pada 25 April 2024, pukul 00.54 WIB.

Titik Wijayanti. “*Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis Atau Perjanjian Lisan*”. <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>, diakses pada 11 Desember 2022, pukul 12.05 WIB.

<https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-secara-sepihak/>, diakses pada 21 November 2023, pukul 21.15 WIB.

<https://www.bphn.go.id/data/documents/94pp044.pdf>, diakses pada 20 November 2023, pukul 20.16 WIB.





## Hasil Wawancara

Dengan ini menyampaikan hasil wawancara atas nama:

Nama : Dina Yolanda Purba

NPM : 198400069

Fakultas : Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Medan Area

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Atas Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Lisan Oleh Pemilik Objek Yang Disewa

Adapun kesimpulan dari wawancara sebagai berikut:

1. Bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pemilik objek sewa merupakan perbuatan melawan hukum dan dapat digugat secara hukum.
2. Bahwa apabila dalam pembatalan perjanjian secara sepihak tersebut tidak disetujui oleh penyewa dan pemilik objek tetap memaksa dan merebut hak menguasai objek tersebut atas penyewa, maka penyewa juga dapat menggugat hal tersebut tidak hanya secara perdata, namun juga dapat digugat secara pidana dengan dugaan melanggar Pasal 551 KUHP.
3. Bahwa persengketaan atas hal tersebut bisa saja diselesaikan dengan cara non-litigasi dengan melakukan negosiasi dan membuat perjanjian baru secara tertulis yang disetujui oleh kedua belah pihak.
4. Bahwa sepanjang hakim yang diwawancarai bekerja di Pengadilan Negeri Medan, beliau belum pernah menangani kasus serupa yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan hasil wawancara ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk digunakan sebaik-baiknya secara individual.

Medan, 4 April 2024

Hakim Pengadilan Negeri Medan



Dr. Edwar, SH., M.Kn

