
**ANALISIS PENGATURAN DAN PERLINDUNGAN
HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO DALAM
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

**ANALYSIS OF THE REGULATION AND LEGAL
PROTECTION OF SHOPHOUSE RENTAL AGREEMENTS
FROM A CIVIL LAW PERSPECTIVE**

BAIQ KARUNIA DWI CAHYA

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: dwicahya784@gmail.com

LALU HADI ADHA

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail: laluhadiadha@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum terkait perjanjian sewa menyewa ruko serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim dalam sengketa sewa menyewa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) masih belum memberikan kepastian hukum yang memadai bagi para pihak. Dalam praktik, pelaksanaan perjanjian seringkali bergantung pada penafsiran subjektif masing-masing pihak, khususnya terkait klausul hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, serta harga sewa. Perlindungan hukum oleh hakim diwujudkan melalui pemberian jaminan terhadap prinsip keadilan, kepastian hukum, kesetaraan para pihak, serta pemberian sanksi terhadap pihak yang melanggar. Hakim dalam putusan ini menilai bahwa gugatan penggugat tidak berdasar karena tidak terbukti adanya wanprestasi oleh tergugat, sehingga gugatan ditolak. Penelitian ini merekomendasikan agar setiap pihak memahami secara menyeluruh isi perjanjian sebelum menandatangani, serta mempertimbangkan pembuatan addendum jika terdapat perubahan dalam isi perjanjian untuk menghindari multitafsir yang dapat menimbulkan sengketa hukum..

Kata Kunci: *perlindungan hukum; rumah toko; sewa menyewa.*

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal regulation of shophouse rental agreements and the legal protection provided by judges in rental disputes, based on the District Court Decision Number 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. The research employs a normative legal method using statutory, conceptual, and case approaches. The results show that the regulation of rental agreements under the Indonesian Civil Code (KUHPerdato) lacks sufficient legal certainty to protect the interests of both parties. In practice, implementation often depends on the subjective interpretation of each party, particularly regarding clauses on rights and obligations, rental duration, and rental price. Legal protection by judges is reflected through the assurance of justice, legal certainty, equality between parties, and sanctions for violations. In this case, the judge concluded that the plaintiff's claim was unfounded due to the absence of proven breach of contract by the defendant, resulting

in the dismissal of the lawsuit. This study recommends that parties thoroughly understand the contents of an agreement before signing and consider the use of an addendum when changes occur, in order to avoid misinterpretation that could lead to legal disputes.

Keywords: *legal protection; lease agreement; shophouse.*

I. PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian di Indonesia mendorong munculnya berbagai bentuk properti komersial, salah satunya adalah rumah toko (ruko), yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai sarana menjalankan kegiatan usaha. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap ruang usaha yang strategis, perjanjian sewa menyewa ruko menjadi praktik hukum yang semakin umum dan penting. Untuk itu, tujuan masyarakat menjadi lebih mudah dan bervariasi dalam menentukan dan melakukan berbagai usaha dengan transaksi bisnis yang dibangun dalam suatu konsep tertentu dengan kawasan yang strategis dan memadai.¹ Bangunan ini sudah banyak ditemukan di berbagai kota dan pusat bisnis di Indonesia.

Berkembangnya pembangunan tersebut sejalan dengan kebutuhan masyarakat yang banyak dan kompleks dimana setiap orang akan membutuhkan adanya relasi atau hubungan dalam menjalin suatu kerja sama yang dituangkan dalam bentuk perjanjian baik antar individu maupun kelompok dengan tujuan dapat melancarkan usahanya. Salah satu relasi yang dimaksud yaitu adanya perjanjian sewa-menyewa yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Buku III Bab VII, yang dimulai dari Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPperdata.

Pasal 1548 KUHPperdata mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak penyewa. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, tidak jarang terjadi sengketa hukum akibat adanya perbedaan interpretasi terhadap klausul dalam perjanjian, atau karena salah satu pihak dianggap wanprestasi.²

Salah satu kasus yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr, yang melibatkan sengketa sewa menyewa ruko antara penggugat sebagai pemilik ruko dan tergugat sebagai penyewa yang merupakan entitas perbankan. Permasalahan dalam kasus ini berpusat pada tafsir terhadap klausul masa sewa dan kewajiban pemberitahuan untuk tidak memperpanjang sewa, yang oleh penggugat dianggap dilanggar oleh pihak penyewa.

Kasus ini bermula saat pihak penggugat dengan tergugat membuat suatu perjanjian tanggal 29 Januari 2015 dengan disaksikan oleh turut tergugat Acmad Bajumi, S.H.,M.Kn selaku notaris dengan perjanjian Akta Nomor 50 yang ditentukan selama 5 tahun

¹Sukayasa, Nyoman Putu Budiarta, and Luh Putu Suryani, "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 98.

²Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

sejak tanggal 14 Maret 2015 dan berakhir tanggal 14 Maret 2020 yang mana isi dari perjanjian tersebut menjadi pusat permasalahan yang terletak pada bunyi klausul. Dari kasus putusan ini, gugatan disanggah oleh tergugat dengan gugatan yang ditafsirkan keliru, tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libeli*) karena menggunakan klausul perjanjian yang berpotensi menimbulkan adanya multitafsir terhadap isi perjanjian. Dengan demikian, pengaturan dan perlindungan hukum sangatlah penting untuk diperhatikan, diterapkan dan ditegakkan kedepannya demi menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dapat penulis kemukakan yaitu bagaimana pengaturan hukum perjanjian sewa-menyewa ruko di Indonesia dan perlindungan hukum yang dilakukan oleh hakim berdasarkan pada Putusan Nomor 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif diartikan sebagai kajian terhadap peraturan perundang-undangan.³ Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, lalu dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam rangkaian kalimat dengan menggunakan nalar deduktif.⁴

III. PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Sewa-Menyewa Ruko di Indonesia dalam Putusan Nomor 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr

Di Indonesia peraturan sebagai bagian dari pelaksanaan yang dibentuk untuk ditaati dan dilaksanakan agar terciptanya kondisi yang teratur, tertib, aman dan kondusif. Perjanjian sewa menyewa di Indonesia diatur dalam KUHPerdara, khususnya dalam Buku III Bab VII mulai Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Pasal 1548 menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Pengaturan berkaitan dengan hukum kontrak diatur dengan sistem terbuka artinya siapapun dapat membuat atau melaksanakan perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur oleh undang-undang. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek perjanjian dan causa yang halal.⁵ Sewa-menyewa seperti jual-beli dan perjanjian lainnya adalah suatu perjanjian

³Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: University Press, 2020).

⁴Amirudin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2003).

⁵M. Syaefurrahman Jazaqi and Salim HS, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Milik Koperasi Pondok Pesantren Al-Mutmainnah," *Private Law Universitas Mataram* 2, no. 1 (2022).

konsensual. Maknanya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat dengan unsur-unsur pokok yaitu adanya barang dan harga.⁶

Dalam PP Nomor 14 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia juga mengatur mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang bertujuan untuk menjalankan kewajiban dan wewenang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman. Ruko yang merupakan bagian dari rumah atau kawasan pemukiman tuduk pada PP Nomor 14 Tahun 2016 yang diatur dalam Pasal 28 mengenai hak bagi setiap orang dalam bertempat tinggal dan Pasal 29 mengenai harga sewa pembangunan rumah diperoleh dari pemerintah daerah yaitu kepala daerah sebagai pihak teratas yang berwenang.⁷

Sewa-Menyewa Ruko dalam KUHPerduta dan PP No. 14 Tahun 2016 menjadi dasar kekuatan hukum. Dalam aturan ini, tidak mengatur dengan tegas mengenai hak opsi, yang mana dapat memicu timbulnya permasalahan di kemudian hari. Salah satunya saat pihak pemilik hendak ingin mengakhiri perjanjian. Maka, akan adanya pihak yang merasa dirugikan dan pihak tersebut dapat menuntut ganti kerugian dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat. Hal ini dilakukan untuk dapat mengembalikan hak seseorang yang dirugikan. Aturan mengenai hak dan kewajiban bagi pemilik sewa tercantum dalam Pasal 1550 KUHPerduta sedangkan bagi penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerduta. Oleh karena itu, dengan adanya pengaturan yang jelas kedua pihak dapat menjalankan dan mentaati perjanjian sesuai dengan kesepakatan awal yang diperjanjikan.⁸

Perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu. Sewa-menyewa masa seperti jual beli yang merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah sah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁹

Berdasarkan beberapa peraturan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai sewa-menyewa. Pada kasus putusan ini, menjadi acuan kita untuk menentukan apakah dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak sesuai dengan aturan yang disepakati bersama dengan menerapkan berbagai prinsip yang diberlakukan atau terdapat pengaturan yang belum jelas sehingga menimbulkan multitafsir atau interpretasi berbeda terhadap isi perjanjian.

⁶Lalu Rizal Al Azhari and Zaenal Arifin Dilaga, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Milik Pemerintah Desa," *Jurnal Private Law* 1, no. 2 (2021): 120.

⁷Dessy Sunarsi, Liza Marina, and Dedy Wahyudi, "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko," *Supremasi Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2022): 207.

⁸Tegar Humam Rafii and Eka Jaya Subadi, "Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Pernikahan Antara Wedding Organizer Dengan Konsumen," *Private Law* 4, no. 1 (February 21, 2024): 194–202, <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i1.3925>.

⁹Lalu Rizal Al Azhari and H. Zaenal Arifin Dilaga, "PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO MILIK PEMERINTAH DESA (STUDI DI DESA RUMAK)," *Private Law* 1, no. 2 (August 3, 2021): 117–26, <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i2.255>.

Dasar gugatan yang mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yaitu diduga adanya kasus wanprestasi oleh pihak Tergugat selaku penyewa. Dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 8 Maret 2020 dengan Nomor Register 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. Penggugat mengajukan gugatan dikarenakan Tergugat tidak memberitahukan bahwa tergugat tidak lagi memperpanjang Sewa Ruko Enggano Blok 11C-11D sebelum waktu yang ditentukan dalam perjanjian sejak tanggal 14 Maret 2015 hingga masa berakhirnya 14 Maret 2020 sesuai Akta Notaris Nomor 50 tanggal 29 Januari 2015 yang melanggar Pasal 9 ayat 1 tentang Pengakhiran Perjanjian Sewa, bahwa Tergugat wajib memberitahukan kepada Penggugat dalam bentuk tertulis selambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan sebelum masa sewa berakhir, sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa mencari penyewa baru yang menggantikan Tergugat, hal ini mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil sejumlah Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sejumlah Rp.3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Pada gugatannya, berdasarkan bukti dan fakta yang telah diajukan dalam persidangan penggugat memohon untuk dapat diterima oleh Majelis Hakim dengan melakukan penyitaan atas harta benda milik tergugat dengan memberikan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan melakukan pembayaran.¹⁰

Sebelum memutuskan, hakim harus memperhatikan hal-hal penting yang diajukan selama proses persidangan. Pertimbangan hakim sebagai bentuk pemikiran atau pendapat dengan melihat dan memeriksa berbagai alat bukti yang nantinya sebagai bahan untuk menentukan pelaku dapat dihukum. Sebagaimana Pasal 24 ayat 1 UUD 1945 menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan Merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Keputusan ini berisikan gugatan dan jawaban yang nyata serta alasan putusan. Berdasarkan reglemen mengenai susunan dan kebijakan kehakiman di Indonesia, Putusan Pengadilan Negeri berkaitan dengan pokok perkara dan jumlah biaya, serta tambahan adakah kedua belah pihak hadir di dalam persidangan.¹¹

Berdasarkan pembuktian hakim hanya menggunakan alat bukti tertulis dan hakim menentukan bahwa tergugat telah membuktikan dalil bantahnya dan memberikan peneguhan terhadap pertimbangan hakim dan Penggugat tidak dapat membuktikan jika Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Maka, selebihnya gugatan penggugat tidak berdasarkan pada hukum. Salah satunya, Penggugat melakukan gugatan yang atas nama perseorangan bukan pada PT. Bank BRI yang menyewa Ruko, dimana gugatan ditunjukkan kepada Pimpinan Direksi yang merupakan jabatan dan jabatan bukanlah sebagai subjek hukum. Selain itu, pihak penggugat menyatakan tergugat tidak

¹⁰“Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr Tentang Duduk Perkara,” n.d.

¹¹Retnowulan Sutantio and Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2019).

memberi informasi kepada pemilik ruko, bahwa tergugat tidak lagi memperpanjang ruko dalam waktu selambatnya 6 bulan sebelum masa sewa berakhir. Namun, tergugat merasa bunyi klausul ini keliru ditafsirkan oleh penggugat yang seharusnya memiliki tafsiran bahwa yang perlu diberitahukan kepada Pihak Kedua (Penggugat) adalah pihak Pertama (Tergugat) hendak mengakhiri perjanjian sebelum perjanjian berakhir.

Faktanya setelah dilakukan pemeriksaan terhadap alat bukti selama proses persidangan terbukti bahwa tergugat telah memberikan surat pemberitahuan untuk tidak lagi memperpanjang sewa ruko yang dikirimkan tanggal 25 November 2019. Jika diperhitungkan waktu pengiriman terhitung selama jangka waktunya 5 (lima) bulan sebelum perjanjian berakhir yang dalam perjanjian dinyatakan paling lambat 6 (enam) bulan. Oleh karena itu, masih wajar dan dipandang bukan jadi penyebab penggugat untuk merasa dirugikan karena tidak dapat mencari penyewa baru.

Tergugat tidak mengakhiri perjanjian sebelum masa waktu sewa berakhir adalah sesuai dengan isi perjanjian sehingga tidak ada kewajiban untuk memberitahukan kepada Penggugat. Hal ini, didasarkan oleh surat penggugat yang sebelumnya dikirimkan tanggal 20 November 2019. Dalam Pasal 1548 telah dijelaskan mengenai “waktu tertentu” yaitu waktu yang ditetapkan pada suatu kontrak, dan tidak diperbolehkan menghentikan sewanya jika waktunya belum lewat dari perjanjian yang disepakati.¹² Namun, faktanya penggugat menghentikan sewa ruko ini secara sepihak, karena tidak diketahui oleh pihak penyewa. Pada kasus ini, penggugat menggunakan Pasal 1238 KUHPdata tentang wanprestasi untuk menjerat tergugat akibat tidak patuh pada perjanjian yang dibuatnya. Namun, setelah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Hakim ternyata terbukti pihak penggugat terlebih dahulu menyurati tergugat dengan suratnya Nomor 171/S.Klaen 2019 tanggal 20 November 2019 yang menyatakan tergugat harus mengkosongkan Ruko Enggano Megah pada 14 Januari 2020 dengan memberikan masa sewa gratis selama 2 bulan untuk mengembalikan objek sewa. Hal ini dipandang bahwa pihak penggugat tidak beritikad baik dan melanggar Pasal 1338 ayat 3, karena dapat dikatakan adanya upaya dari penggugat untuk mengusir tergugat yang masa sewanya masih sampai tanggal 14 Maret 2020 dalam Akta perjanjian Nomor 50.

Perjanjian yang dibuat secara sah dan telah ditandatangani oleh kedua pihak, maka berlaku sebagai undang-undang sebagaimana *asas pacta sunt servanda* Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata tidak diperkenankan bagi para pihak yang melakukan perubahan terhadap isi dari perjanjian yang disepakati. Dalam kasus ini, secara tidak langsung penggugat telah melanggar ketentuan yang telah ditetapkan karena tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada tergugat. Adapun terdapat 3 syarat yang harus ada dalam kontrak sewa-menyewa ruko yaitu mengenai klausul hak dan kewajiban, klausul jangka waktu sewa dan klausul besarnya harga sewa.

¹²I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 180.

Selain itu, apabila terdapat para pihak yang ingin merubah isi perjanjian yang disepakati bersama. Maka, solusi hukum yang dapat diberikan yaitu dengan dibuatkan *addendum* yaitu perubahan atau penambahan Pasal baru atau ketentuan lain yang ditandatangani oleh para pihak dengan berisi situasi yang terjadi dan keadaan perkembangan baru sebagaimana yang tertulis di selembar kertas.¹³

Putusan pengadilan menegaskan bahwa klausul dalam perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan interpretasi yang berbeda, dan oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar mutlak untuk menyatakan tergugat wanprestasi. Hakim menilai bahwa penggugat tidak mampu membuktikan dalil wanprestasi dan bahkan terbukti bahwa penggugat telah lebih dahulu mengirimkan surat untuk mengakhiri sewa sebelum masa berakhirnya kontrak. Hal ini bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Dengan demikian, dalam perkara ini dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum yang berlaku belum mampu mengakomodasi kebutuhan hukum dalam praktik sewa menyewa ruko secara komprehensif. Oleh karena itu, diperlukan klausul perjanjian yang dirumuskan secara lebih jelas dan detail, serta perlunya regulasi tambahan di luar KUHPerdata yang lebih kontekstual terhadap praktik sewa properti komersial.

3.2 Perlindungan Hukum yang dilakukan Hakim dalam Putusan Nomor 198/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr

Perlindungan hukum merupakan bentuk jaminan dari negara untuk menegakkan hak-hak subjek hukum dalam menghadapi ketidakadilan. Dalam konteks sengketa sewa menyewa, perlindungan hukum diberikan oleh hakim melalui mekanisme peradilan yang adil, transparan, dan berdasarkan prinsip kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*).

Adapun perlindungan hukum Pasal 28D UUD 1945 memberikan makna bahwa setiap perintah dari konstitusi dalam menjamin hak setiap warganya, termasuk orang yang dalam keadaan tidak mampu harus mendapatkan keadilan atas hak mereka yang dirugikan dapat diwujudkan dengan baik. Sebagaimana kedudukan seseorang dihadapan hukum (*The Equality Of Law*) dengan memberikan rasa keadilan kepada seluruh masyarakat. Terdapat 4 Unsur Perlindungan Hukum menurut Rikha Y. Siagian (2020):¹⁴

¹³ Son M. Battle, "Membuat Addendum Perjanjian Bisnis," accessed November 4, 2023, <https://businesslaw.binus.ac.id/2016/06/16/membuat-addendum-perjanjian-bisnis/>.

¹⁴Hukum Online, "Perlindungan Hukum Pengertian Dan Unsur," accessed November 7, 2023, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-1t61a8a59ce8062/>.

3.2.1 Jaminan Perlindungan dari Pemerintah

Dalam hal ini pemerintah melibatkan lembaga peradilan dalam penegakan hukum terhadap hak asasi manusia yang dilanggar. Perlindungan hukum berhubungan erat dengan hak seseorang untuk mendapatkan rasa aman. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 28 huruf G UUD Tahun 1945 yang memberikan makna bahwa setiap orang terutama warga negara Indonesia berhak atas perlindungan dari Negara baik untuk diri sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dimiliki dibawah kekuasaan. Serta berhak mendapatkan rasa aman dari berbagai ancaman yang tidak sesuai dengan hak asasi. Nantinya Hakim akan menjalankan tugasnya dengan memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan suatu perkara sesuai dengan perundangan-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam kasus tersebut dan nantinya hakim akan memutuskan dan menjatuhkan hukum.

Selain itu, pemerintah melindungi setiap warga negara yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta dan berkaitan dengan PP Nomor 14 Tahun 2016 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan mewujudkan ketertiban dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh mitra dalam menjalankan wewenang dan kewajiban. Oleh karena itu, Pemerintah telah memberikan penjelasan perihal mengenai sewa-menyewa perumahan dalam bentuk ruko dimana yang perlu diperhatikan dalam membuat perjanjian tertulis harus bersifat mengikat dan mencantumkan adanya hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*.

3.2.2 Jaminan Kesetaraan dan Kepastian Hukum

Dalam putusan ini, diwujudkan dengan memberikan kesempatan yang sama melalui proses peradilan yaitu dengan pendaftaran, pemanggilan dan pengajuan gugatan, mediasi, pembacaan gugatan, pembacaan eksepsi, replik dan duplik, pembuktian. Dari kasus putusan ini, hakim melakukan tugasnya dengan mengumpulkan alat bukti tertulis yang telah dibubuhkan materai dan dicocokkan antara kedua pihak. Adapun pihak penggugat terdapat 6 alat bukti dan pihak tergugat mengajukan 4 alat bukti. Dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak setelah dilakukan pemeriksaan dengan mencocokkan ternyata terbukti sama dan hakim akan memberikan kesimpulan terhadap putusan yang akan dijatuhkan.

3.2.3 Hak Keduanya Terpenuhi

Adapun perlindungan terhadap para pihak dalam perjanjian terlihat dari faktor kejelasan klausul yang mana jika terdapat klausul yang keliru, kabur atau tidak jelas menjadi permasalahan dan pengadilan mencoba untuk menafsirkan dan memahami bagaimana perjanjian yang dilakukan diantara kedua pihak yang sebenarnya terjadi sehingga hakim dapat menyimpulkan. Terdapat faktor yang menjadi pertimbangan hakim dalam memberikan putusan dan keadilanya yaitu:

Melaksanakan Prinsip Klarifikasi, dalam pengadilan selalu mengutamakan prinsip klarifikasi mereka diberikan kesempatan untuk memberikan interpretasi yang sejelas mungkin terkait dengan klausul yang kabur yang menjadi sumber masalah dalam perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembuktian yang Adil, dalam kasus ini dilakukan pengumpulan terhadap alat-alat bukti, hakim selanjutnya memeriksa dengan melakukan pencocokan terhadap alat bukti Penggugat dengan Tergugat.

Melaksanakan Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutuskan Perkara, hakim dalam menjalankan amanat berdasarkan UUD NKRI 1945 Pasal 24 ayat 1 sebagai pelaku penyelenggaraan kekuasaan kehakiman tidak boleh terikat oleh apapun atau tertekan pada siapapun. Dalam putusan ini, seorang hakim telah mengadili kedua belah pihak dengan seksama dan transparansi serta menjunjung asas keadilan dengan memberikan putusan yang seadil-adilnya.

3.2.4 Adanya Sanksi bagi Pelanggar

Hakim dalam putusnya setelah melakukan pertimbangan dan dibuktikan dengan bukti yang diajukan oleh para pihak, menyatakan gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan dan berada pada posisi yang kalah. Dengan demikian, hakim memutuskan untuk menjatuhkan hukuman:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena terdapat pelanggaran.
2. Menghukum Penggugat dengan membayar biaya perkara sejumlah 1.472.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Penulis menarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, sebagai berikut: (1) Pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa ruko di Indonesia masih berpedoman pada ketentuan KUHPdata, khususnya Pasal 1548–1600, serta dilengkapi dengan ketentuan dalam PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, ketentuan yang ada belum memberikan kepastian hukum yang memadai, terutama terkait klausul-klausul krusial seperti jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme pemutusan sewa. Ketidakjelasan perjanjian dapat menimbulkan multitafsir yang menjadi potensi terjadinya sengketa hukum. (2) Perlindungan hukum oleh hakim dalam perkara sewa menyewa ruko dilakukan melalui penerapan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kesetaraan di hadapan hukum. Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa tidak terbukti adanya wanprestasi dari pihak tergugat. Selain itu, penggugat dinyatakan tidak tepat dalam menentukan subjek hukum tergugat, serta telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* dan

itikad baik. Oleh karena itu, gugatan ditolak seluruhnya dan penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, saran yang penulis berikan, sebagai berikut: Agar tidak terjadi sengketa, para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko perlu memahami isi perjanjian secara menyeluruh sebelum menandatangani. Klausul penting seperti hak dan kewajiban, jangka waktu, serta harga sewa harus ditulis dengan jelas. Jika ada perubahan, sebaiknya dibuat addendum secara tertulis dan disepakati bersama. Pemilik ruko juga harus memastikan bahwa gugatan ditujukan kepada pihak yang benar secara hukum agar tidak terjadi kesalahan subjek (*error in persona*). Selain itu, pemerintah perlu mempertimbangkan aturan khusus yang lebih rinci mengenai sewa menyewa ruko agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal

- Amirudin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2003.
- Dessy Sunarsi, Liza Marina, and Dedy Wahyudi. “Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko.” *Supremasi Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2022): 207.
- Hukum Online. “Perlindungan Hukum Pengertian Dan Unsur.” Accessed November 7, 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-1t61a8a59ce8062/>.
- Humam Rafii, Tegar, and Eka Jaya Subadi. “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Pernikahan Antara Wedding Organizer Dengan Konsumen.” *Private Law* 4, no. 1 (February 21, 2024): 194–202. <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i1.3925>.
- Lalu Rizal Al Azhari, and Zaenal Arifin Dilaga. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Milik Pemerintah Desa.” *Jurnal Private Law* 1, no. 2 (2021): 120.
- M. Syaefurrahman Jazaqi, and Salim HS. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Milik Koperasi Pondok Pesantren Al-Mutmainnah.” *Private Law Universitas Mataram* 2, no. 1 (2022).
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: University Press, 2020.
- “Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 198/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr Tentang Duduk Perkara,” n.d.
- Retnowulan Sutantio, and Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2019.
- Rizal Al Azhari, Lalu, and H. Zaenal Arifin Dilaga. “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO MILIK PEMERINTAH DESA (STUDI DI DESA

RUMAK).” *Private Law* 1, no. 2 (August 3, 2021): 117–26. <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i2.255>.

Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Son M. Battle. “Membuat Addendum Perjanjian Bisnis.” Accessed November 4, 2023. <https://businesslaw.binus.ac.id/2016/06/16/membuat-addendum-perjanjian-bisnis/>.

Sukayasa, Nyoman Putu Budiarta, and Luh Putu Suryani. “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko.” *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 98.

Peraturan Perundang-undangan, Putusan Pengadilan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, LN No. 101 Tahun 2016, TLN No. 5883