

# **BENTUK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) ANTARA PENYEWA RUKO DENGAN PEMILIK RUKO DI KOTA DENPASAR**

Oleh  
A.A.Gde.Pradantya Adhi Wibawa  
Ida Ayu Sukihana  
A.A.Sri Indrawati  
Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

## ***ABSTRACT***

*Leasing agreement is an agreement by which the party adhered himself to provide a contentment of goods to other party in certain time, with payment of a price afforded by the latter party. In the cities as the center of government activities, tourism, trade as well as economy which led to the growth of diverse businesses and construction of buildings for business place. The building for the place of business must not deviate from the regional master plan and not disturb the environmental preservation. Therefore this paper explains the form of the leasing agreement of the store-house between the tenant and the owner. In addition, this paper also discusses . The effect of the legal agreement of the store-house (Ruko) made by authentic act and "under hand" act.*

***Key Words : Agreement, Lease, Store-House***

## **ABSTRAK**

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Di kota-kota yang merupakan pusat kegiatan pemerintahan, pariwisata, perdagangan serta perekonomian yang menyebabkan tumbuhnya bermacam-macam usaha, dan dibangunnya bangunan untuk tempat usaha. Bangunan untuk tempat usaha tersebut diharuskan tidak menyimpang dari Rencana Tata Ruang Wilayah dan tidak mengganggu kelestarian lingkungan. Oleh karena itu, tulisan ini akan menjelaskan mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) antara penyewa ruko dengan pemilik ruko. Selain itu, tulisan ini juga membahas mengenai akibat hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat dengan akta otentik dan akta dibawah tangan.

**Kata Kunci : Perjanjian, Sewa, Rumah Toko (Ruko).**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pertumbuhan pembangunan dibidang ekonomi dan teknologi, membawa pengaruh besar terhadap pembangunan secara umum termasuk pembangunan dibidang hukum. Dinamisasi masyarakat (*development of social*) tidak terlepas dari meningkatnya kebutuhan

masyarakat yang semakin kompleks khususnya terhadap barang-barang sebagai sarana untuk meningkatkan taraf hidupnya, dan tidak terlepas juga dari sifat masyarakat yang selalu mencari kepuasan.<sup>1</sup>

Di kota-kota yang merupakan pusat kegiatan pemerintahan, pariwisata, perdagangan serta perekonomian yang menyebabkan tumbuhnya bermacam-macam usaha, dan dibangunnya bangunan untuk tempat usaha. Bangunan untuk usaha tersebut diharuskan tidak menyimpang dari Rencana Tata Ruang Wilayah dan tidak mengganggu kelestarian lingkungan. Selain itu ditentukan bahwa setiap orang atau badan hukum yang melakukan kegiatan usaha yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan diwajibkan memiliki ijin usaha. Untuk menjamin adanya ketertiban dalam berusaha, pemerintah kota khususnya pemerintah kota Denpasar mengatur hal-hal tersebut dalam peraturan daerahnya yaitu dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar No.6 Tahun 2001 Tentang Ijin Bangunan juga dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar No.9 Tahun 2001 Tentang Ijin Usaha Dan Ijin Undang-Undang Gangguan.

## **1.2. Tujuan Penulisan**

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami bentuk perjanjian sewa menyewa Ruko antara penyewa Ruko dengan pemilik Ruko selain itu, untuk memahami dan mengetahui akibat hukum dalam perjanjian sewa menyewa Ruko di Kota Denpasar.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan disini adalah empiris dengan pendekatan yuridis empiris. Masalah yang timbul ditinjau dan dikaji berdasarkan teori-teori atau ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dan kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang sebenarnya ada di masyarakat. Adapun jenis pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan fakta dengan melihat fakta-fakta yang ada di lapangan (Kota Denpasar).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A. Qirom Samsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, Hal. 89.

<sup>2</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 93.

## **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **2.2.1. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penyewa Ruko Dengan Pemilik Ruko**

Dalam kehidupan sehari-hari sadar atau tidak kita semua sudah mengenali apa yang disebut dengan akta. Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi kata “akta” disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau *acta publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut diatas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insunari*, *actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian akta sebagaimana dijelaskan, akta digolongkan menjadi dua jenis diantaranya :

1. Akta otentik
2. Akta Dibawah Tangan

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya, sedangkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang diberikan kuasa/kewenangan untuk itu ditempat di mana akta dibuat.<sup>4</sup>

Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi hanya antara para pihak yang berkepentingan saja. Dalam KUHPerdata diatur dalam pasal 1875 bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dengan demikian berlaku juga ketentuan pasal 1871 KUHPerdata. Mengenai kekuatan pembuktiannya, suatu akta di bawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, formil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak.

### **2.2.2 Akibat Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko)**

---

<sup>3</sup> Muhammad Adam, 1985, *Ilmu Pengetahuan Noktariat*, Sinar Baru, Bandung, Hal. 252.

<sup>4</sup> Kohar A, 1984, *Noktariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, Hal. 86.

Berdasarkan temuan dilapangan/hasil penelitian di Denpasar, bentuk dari suatu perjanjian 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 di Kota Denpasar, pada perjanjian sewa menyewa Ruko yang dibuat dengan akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu :

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah sebagaimana yang terdapat pada salinan akta sewa menyewa, para pihak datang dihadapan Notaris untuk mengemukakan keinginan mereka untuk sewa menyewa Ruko.
- b. Kekuatan Pembuktian Formil, karena salinan akta perjanjian sewa menyewa dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh negara yaitu Notaris & PPAT.
- c. 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.

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan pada uraian pembahasan diatas, dapat disimpulkan :

1. Bentuk Perjanjian Sewa menyewa Ruko di Kota Denpasar ada yang dibuat dengan akta otentik yaitu, akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk dan diberi wewenang oleh negara yaitu, Notaris & PPAT dan akta dibawah tangan.
2. Akibat hukum dalam perjanjian sewa menyewa Ruko di Kota Denpasar yang dibuat dengan akta otentik yaitu memiliki 3 pembuktian hukum yaitu, pembuktian lahiriah, formil, dan materiil, Sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, fomil maupun materiil.

## **DAFTAR PUSTAKA**

A.Qirom Samsudin Meliala,1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

Kohar A,1984, *Noktariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung.

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

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Peneltian Hukum*, Cetakan ke IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta