



**PRAKTIK SEWA MENYEWAWA RUKO PERSPEKTIF HUKUM POSITIF
DAN HUKUM ISLAM DI CITEUREUP BOGOR**

Ngadirin^{1✉} Ahmad Sudirman Abbas² Irvan Iswandi³

^{1,3} Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia

²Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

E-mail: ngadiripabuaran@gmail.com^{1✉}, ahmadsudirmanabbas@gmail.com², irvan@iaialzaytun.ac.id³

Abstrak

Penelitian ini mengkaji praktik sewa menyewa ruko di Komplek Griya Persada Karang Asem Barat, Citeureup, Bogor, dari perspektif hukum positif dan hukum Islam serta bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa ruko perspektif hukum positif dan hukum Islam. Metode penelitiannya menggunakan deskriptif kualitatif dengan pendekatan naturalistik, melibatkan 4 ruko sebagai objek penelitian, dan data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa ruko yang sering dilakukan ialah melalui perjanjian lisan dengan bukti tertulis, berupa kuitansi pembayaran yang bermaterai. Masalah yang muncul seringkali berkaitan dengan pelanggaran hak dan kewajiban serta ketidakpatuhan terhadap hal-hal yang sudah disepakati. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat dalam membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis yang memuat identitas pihak, hak dan kewajiban, serta syarat-syarat kesepakatan. Perjanjian lisan secara hukum sah, tetapi kekuatan hukumnya lemah dibandingkan perjanjian tertulis dalam hukum perdata. Bukti tertulis seperti kuitansi bermaterai dapat membantu, tetapi kekuatan hukumnya masih terbatas. Dalam konteks hukum positif, perjanjian yang sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan bersifat mengikat, sementara hukum Islam menekankan keadilan dan kejelasan dalam setiap perjanjian untuk menjaga hak kedua belah pihak agar sah dan mengikat.

Kata Kunci: *Sewa Menyewa Ruko, Hukum Positif, Hukum Islam, Perjanjian Lisan, Kepastian Hukum.*

Abstract

This study examines the practice of renting shop houses in the Griya Persada Complex, Karang Asem Barat, Citeureup, Bogor, from the perspective of positive law and Islamic law. The aim is to understand the shop house rental practices through these legal perspectives. The research employs a qualitative descriptive method with a naturalistic approach, involving four shop houses as research objects. Data were obtained through observation, interviews, and documentation. The study's findings reveal that shop house rental practices commonly involve verbal agreements with written evidence, in the form of stamped payment receipts. Issues often arise related to breaches of rights and obligations and non-compliance with agreed terms. This is due to a lack of public understanding in drafting written lease agreements that include party identities, rights and obligations, and terms of agreement. Although verbal agreements are legally valid, their legal strength is weaker compared to written agreements under civil law. Written evidence such as stamped receipts can help, but its legal strength remains limited. In the context of positive law, a valid agreement cannot be unilaterally canceled and is binding, whereas Islamic law emphasizes justice and clarity in every agreement to ensure that both parties' rights are upheld, making the agreement valid and binding.

Keywords: *Shop House Rental, Positive Law, Islamic Law, Verbal Agreement, Legal Certainty*

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang dalam kehidupannya tidak dapat berdiri sendiri dan senantiasa membutuhkan interaksi dengan orang lain. Interaksi tersebut terwujud dalam berbagai aktivitas sosial dan ekonomi, seperti jual beli, pinjam-meminjam, serta sewa-menyewa. Sejak lahir, manusia membutuhkan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang terus berkembang dari waktu ke waktu (Anggraini, 2024). Dalam konteks kehidupan bermasyarakat, hubungan timbal balik tersebut melahirkan berbagai bentuk perikatan yang memiliki konsekuensi hukum.

Dalam perspektif Islam, pengaturan hubungan antarmanusia dikenal dengan istilah *muamalah*, yaitu ketentuan-ketentuan syariat yang mengatur interaksi sosial dan ekonomi guna mewujudkan keadilan serta menghindari kerugian bagi salah satu pihak. Fiqh muamalah merupakan cabang hukum Islam yang mengatur hubungan kebendaan dan perikatan antarindividu dalam masyarakat. Ruang lingkupnya mencakup berbagai transaksi, termasuk jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang, dan bentuk akad lainnya. Islam memberikan pedoman normatif melalui Al-Qur'an dan Hadis agar setiap transaksi dilaksanakan secara adil, transparan, dan tidak merugikan pihak lain (Pane et al., 2022).

Perkembangan ekonomi modern mendorong meningkatnya kebutuhan terhadap sarana usaha dan lahan komersial. Salah satu bentuk kebutuhan tersebut adalah rumah toko (*ruko*), yang memiliki fungsi ganda sebagai tempat usaha sekaligus tempat tinggal. Tidak semua pelaku usaha memiliki *ruko* sendiri, sehingga praktik sewa-menyewa menjadi alternatif yang lazim dilakukan. Dalam hukum Islam, praktik sewa-menyewa dikenal dengan istilah *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan tertentu. Secara etimologis, *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti pengganti atau upah, sedangkan secara terminologis merupakan akad untuk mengambil manfaat dengan imbalan yang disepakati (Sabiq, 2006).

Di sisi lain, dalam hukum positif Indonesia, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1548–1600. Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak penyewa. Objek sewa dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak (Subekti & Tjitrosudibyo, 2005). Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum positif memberikan dasar legalitas terhadap praktik sewa-menyewa sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian.

Citeureup, Bogor, merupakan wilayah yang mengalami perkembangan pembangunan yang cukup pesat, termasuk pembangunan *ruko* yang diperuntukkan bagi kegiatan usaha. Tingginya kebutuhan tempat usaha menyebabkan praktik sewa-menyewa *ruko* menjadi fenomena yang umum terjadi di masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan perjanjian yang dibuat secara sederhana, bahkan hanya secara lisan, yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Kondisi ini menarik untuk dikaji lebih lanjut, khususnya dari perspektif hukum positif dan hukum Islam, guna melihat

kesesuaian praktik yang terjadi dengan ketentuan normatif yang berlaku. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sewa-menyewa ruko di Citeureup, Bogor, dalam perspektif hukum positif dan hukum Islam.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif naturalistik dengan desain studi kasus untuk memahami praktik sewa menyewa ruko di Kompleks Griya Persada Karang Asem Barat, Citeureup, Bogor, dalam perspektif hukum Islam. Lokasi penelitian ditetapkan di Citeureup, Bogor, dengan sumber data primer berupa penyewa ruko di lokasi tersebut, dan data sekunder berupa dokumen pendukung terkait sewa menyewa (Sutopo, 2006). Metode pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi digunakan untuk mengamati langsung kegiatan yang berkaitan dengan sewa menyewa ruko, sementara wawancara dilakukan dengan penyewa terkait untuk menggali permasalahan sewa menyewa dalam hukum Islam (Sugiyono, 2016)

Untuk menjaga keabsahan data, peneliti menerapkan teknik triangulasi yang mencakup triangulasi sumber, teknik, dan waktu, serta *member check* untuk mengonfirmasi kesesuaian data yang diperoleh dengan persepsi narasumber (Moleong, 2010). Teknik triangulasi ini dianggap penting untuk mengecek konsistensi data yang diperoleh dari berbagai sumber dan waktu yang berbeda, sehingga kredibilitas data lebih terjamin (Sidiq & Choiri, 2019).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk digunakan dan diambil manfaatnya, dengan kewajiban pembayaran uang sewa oleh pengguna kepada pemilik. Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa (*huur en verhuur*) merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan (biasanya pemilik barang) dan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Harahap, 1986).

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menyatakan, "Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya." Tujuan perjanjian ini adalah memberikan hak pemakaian kepada penyewa, sedangkan benda yang disewakan dapat berupa benda dengan status hak milik, hak guna usaha, hak memanfaatkan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Dalam perjanjian sewa-menyewa, yang utama adalah hak perorangan (*personenrecht*), bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), sebagaimana dijelaskan oleh (Hay, 1984).

Dalam praktik, bentuk perjanjian sewa-menyewa biasanya dibuat secara tertulis untuk memudahkan pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian barang bernilai tinggi dan jangka waktu panjang.

2. Syarat-syarat Perjanjian Sewa-Menyewa

Syarat sah perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdota. Pasal 1338 menyebutkan, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang berbunyi, "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang." Berikut penjelasan setiap syaratnya:

a. Sepakat untuk Mengikat Diri

Kesepakatan merupakan hal penting dalam perjanjian. Sebuah perjanjian terjalin ketika kedua pihak mencapai kata sepakat terhadap hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdota menyebutkan bahwa Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Jika ada unsur-unsur ini, perjanjian dapat dibatalkan sesuai dengan Pasal 1449 KUHPerdota, dengan tenggang waktu lima tahun untuk mengajukan pembatalan.

b. Kecakapan Para Pihak

Pasal 1329 KUHPerdota menyatakan, "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu." Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang cakap menimbulkan tanggung jawab yang besar, sementara orang yang tidak cakap mungkin tidak memahami implikasi perjanjian tersebut.

c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian sewa-menyewa harus memiliki objek yang jelas, sesuai Pasal 1333 KUHPerdota yang menyatakan bahwa, "Suatu persetujuan harus memenuhi pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya." Agar sah secara hukum, objek yang diperjanjikan harus ditentukan jenisnya. Jika tidak, perjanjian dianggap tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum (Harahap, 1986).

d. Sebab yang Halal

Sebab yang halal berarti bahwa tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan (Muhammad, 1980).

Dalam perjalanannya, tanggung jawab atas barang yang disewakan menjadi tanggung jawab penyewa sesuai perjanjian. Namun, risiko kerusakan barang tetap menjadi tanggung jawab pemilik, karena penyewa hanya berhak atas manfaat barang, bukan atas kepemilikannya (Muhammad, 1980).

3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Setiap hubungan hukum menghasilkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa. Dalam hubungan ini, hak salah satu pihak menjadi kewajiban pihak lain, dan sebaliknya. Hak pemilik barang adalah menerima pembayaran sewa, sedangkan kewajibannya tercantum dalam Pasal 1550 KUHPerdota, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- b. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pemeliharaan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pemeliharaan yang menjadi kewajiban penyewa.

Hak penyewa adalah menerima barang dalam keadaan baik, dengan kewajiban yang diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdata:

- a. Memperlakukan barang sewaan dengan baik seolah-olah milik sendiri,
- b. Membayar uang sewa sesuai waktu yang disepakati.

Menurut M. Yahya Harahap, barang yang disewakan harus diserahkan dalam kondisi baik kepada penyewa. Penyerahan ini bersifat nyata dan tidak membutuhkan aspek yuridis. Dengan barang berada di bawah penguasaan penyewa, penyerahan dianggap telah terjadi (Harahap, 2023). Ahmad Ichsan (1982) menjelaskan bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Umumnya, suatu pihak yang memperoleh hak juga menerima kewajiban yang merupakan kebalikan dari haknya, begitu pula sebaliknya.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan di mana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa banyak masyarakat yang belum memahami perjanjian sewa-menyewa, terutama mengenai perbedaan perjanjian tertulis dan lisan. Meski perjanjian sewa umumnya didokumentasikan secara tertulis atau lisan dengan bukti kuitansi, banyak orang yang belum mengetahui cara membuat perjanjian tertulis yang sesuai aturan KUH Perdata. Kurangnya pemahaman ini sering kali menimbulkan masalah, misalnya dalam hal pembayaran atau pelanggaran ketentuan sewa-menyewa.

Suatu persetujuan harus dibuat dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdata. Pasal 1338 menyatakan bahwa semua persetujuan yang sesuai undang-undang berlaku mengikat bagi para pihak, serta tidak dapat dibatalkan kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau alasan hukum yang sah. Selain itu, pelaksanaan persetujuan harus didasari itikad baik. Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. 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 (Hariri, et al. 2011).

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik (Setiawan, 1999).

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah "Persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama." Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Sударsono, 2007).

Para ahli Hukum Perdata umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam KUH Perdata dianggap kurang lengkap dan terlalu luas. Definisi tersebut tidak lengkap karena hanya mencakup perjanjian sepihak, dan terlalu luas karena juga mencakup janji kawin, yang merupakan bagian dari hukum keluarga dan diatur secara khusus di luar Buku III KUH Perdata. Definisi ini juga mencakup perbuatan melawan hukum, padahal perbuatan tersebut tidak melibatkan unsur persetujuan (Darus, 2005).

Menurut Salim, perjanjian adalah "Hubungan hukum antara satu subjek dengan subjek lain dalam bidang harta kekayaan, di mana satu subjek hukum memiliki hak atas prestasi, dan subjek hukum lain berkewajiban melaksanakan prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat" (HS, 2008).

Dapat dilihat dari pengertian-pengertian di atas beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian tertulis, yaitu:

- a. Adanya hubungan hukum, merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban
- b. Adanya subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian, yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechtperson*, misalnya Yayasan, Koperasi, dan Perseroan Terbatas
- c. Adanya Prestasi, menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Disertai jangka waktu dalam melakukan prestasi.

- d. Kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditandatangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Dagang” atau “Kontrak Sewa”.

Bermuamalah mencakup kegiatan seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* memerintahkan agar transaksi dicatat untuk dijadikan bukti jika terjadi perselisihan. Selain itu, dalam kegiatan ini juga diwajibkan hadir dua saksi yang adil dan tidak merugikan pihak mana pun; saksi tersebut harus menyaksikan proses transaksi secara langsung dari awal.

Menurut penulis, pemahaman umum tentang perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, baik tertulis maupun lisan, yang sepakat untuk mentaati isi persetujuan tersebut. Kegiatan perekonomian diatur oleh hukum perdata yang timbul dari perjanjian dan undang-undang. Hukum Perjanjian diterapkan dalam perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, asuransi, perbankan, surat berharga, perjanjian kerja, dan pasar modal. Hukum Perjanjian juga menganut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualitas, yang mendasari kebebasan para pihak dalam melakukan perjanjian. Memenuhi hak dan kewajiban merupakan hal penting untuk memberikan kenyamanan bagi semua pihak dalam bertransaksi. Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam KUH Perdata Pasal 1550 dan Pasal 1560.

Analisis Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Jl. Kompleks Griya Persada No.30, Karang Asem Barat, Kec. Citeureup, Bogor

Salah satu objek perjanjian sewa menyewa yang saat ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian adalah rumah toko (ruko). Ruko adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan 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 lainnya. Sedangkan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah toko (ruko) adalah rumah yang sekaligus untuk toko (kadang-kadang toko di lantai dasar dan tempat tinggal di lantai kedua).

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

Mengacu pada hasil wawancara terhadap responden, dalam praktik sewa menyewa rumah toko (ruko), perjanjian yang sering dibuat adalah secara lisan dengan bukti tertulis berupa kuitansi pembayaran yang bermeterai. Masalah yang sering terjadi adalah pelanggaran terhadap hak dan kewajiban atau hal-hal yang telah diperjanjikan, yang disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa

yang nyaman, aman, dan baik. Meskipun perjanjian dibuat secara lisan atau tidak tertulis, hal tersebut tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan hak maupun kewajiban pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan dalam pembuktian, sebagai acuan kerja sama, dan dalam pelaksanaan transaksi, sebaiknya perjanjian dibuat secara tertulis. Hal ini dimaksudkan agar jika terdapat pelanggaran, para pihak dapat merujuk pada perjanjian yang telah disepakati, yang juga akan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab dalam melakukan kerja sama.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan secara sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan selaras dengan norma lain agar tidak terjadi konflik norma. Kepastian hukum menggambarkan keadaan di mana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Kepastian hukum dapat dilihat dari dua sudut pandang, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum berarti setiap norma hukum harus dapat dirumuskan dalam kalimat-kalimat yang tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Dengan demikian, akan mendorong perilaku yang patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktik, sering timbul peristiwa-peristiwa hukum di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadang-kadang tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum berarti kepastian yang disebabkan oleh keberadaan hukum itu sendiri. Contohnya adalah hukum yang menentukan adanya lembaga daluarsa, di mana dengan lewatnya waktu tertentu, seseorang bisa mendapatkan atau kehilangan hak. Artinya, hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang, dengan lembaga daluarsa sebagai sarana untuk mendapatkan atau kehilangan hak tertentu.

Namun demikian, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, salah satu akibat yang dirasakan adalah apabila terdapat bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka hukum dianggap tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga, kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Jika kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

Kepastian hukum dalam hukum Islam terdapat dalam Al-Qur'an, antara lain dalam surah al-Isra' ayat 15, yang berbunyi:

"Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat, maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul." (QS. Al-Isra' ayat 15).

Ayat Al-Qur'an di atas menjelaskan bahwa tidak akan ada hukuman bagi seseorang kecuali setelah ditegakkannya hujah terhadap dirinya melalui rasul yang diutus oleh Allah kepadanya. Ayat ini menunjukkan adanya kepastian hukum bagi setiap manusia untuk pembuktian terhadap dirinya. Menurut hemat penulis, hukum diciptakan agar setiap anggota masyarakat melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama. Jika perintah tidak dilaksanakan atau larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena tercidernya keadilan. Hukum juga merupakan instrumen penting dalam mengatur dan membatasi kegiatan ekonomi agar pembangunan perekonomian tidak mengabaikan hak-hak dan kepentingan masyarakat.

Perjanjian sewa menyewa secara lisan menimbulkan kurangnya kepastian hukum karena menyulitkan penyelesaian sengketa atau ketidaksesuaian pendapat. Kepastian hukum, sebagai salah satu tujuan hukum, dapat dikatakan merupakan bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Wujud nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan konsekuensi dari tindakannya menurut hukum. Kepastian ini diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi.

Radbruch mengatakan bahwa hukum harus memenuhi nilai-nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Meskipun ketiga nilai ini merupakan dasar hukum, terdapat suatu *Spannungsverhältnis* (ketegangan) di antara ketiganya, karena masing-masing memiliki tuntutan yang berbeda, yang berpotensi saling bertentangan (Rahardjo, 1986).

Permasalahan atau pelanggaran dalam perjanjian sewa menyewa adalah sesuatu yang pasti dapat terjadi. Dalam penyelesaiannya, pembuktian adalah elemen penting yang membantu para pihak untuk menyadari kesalahan, baik disengaja maupun tidak. Pembuktian dalam kasus perdata menjadi pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara. Pembuktian ini diatur dalam KUH Perdata Buku IV Bab I, yang menjelaskan tentang pembuktian secara umum. Pasal 1865 berbunyi, "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu." Pasal 1866 menyebutkan bahwa alat bukti meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Menurut hemat penulis, perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan hak dan kewajiban pihak yang bersepakat. Namun, perjanjian lisan memiliki kepastian hukum yang lemah apabila terjadi pelanggaran oleh salah satu pihak. Sebagaimana dijelaskan di atas, pembuktian menjadi pertimbangan hukum dalam memutuskan suatu perkara. Oleh karena itu, penting bagi perjanjian untuk dibuat secara tertulis karena akan memudahkan pembuktian, menjadi acuan kerja sama, dan melancarkan transaksi.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan, praktik sewa-menyewa rumah toko (ruko) mengandung beberapa permasalahan yang timbul akibat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aspek hukum perjanjian sewa-menyewa, khususnya terkait pembuatan perjanjian tertulis. Banyak perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan hanya dengan bukti pembayaran berupa kuitansi bermeterai. Hal ini menyulitkan pembuktian dan penyelesaian sengketa saat terjadi pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang telah disepakati.

Kurangnya kepastian hukum dalam perjanjian lisan meningkatkan risiko perselisihan, mengingat sulitnya mendokumentasikan detail kesepakatan yang dibuat, seperti jangka waktu sewa, kondisi barang sewaan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Untuk menghindari konflik dan memperkuat perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, perjanjian sebaiknya disusun secara tertulis sesuai ketentuan hukum perdata. Perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum, kemudahan pembuktian, dan menjamin pelaksanaan hak serta kewajiban yang telah disepakati. Dalam konteks hukum positif, perjanjian yang sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan bersifat mengikat, sementara hukum Islam menekankan keadilan dan kejelasan dalam setiap perjanjian untuk menjaga hak kedua belah pihak agar sah dan mengikat.

Dengan demikian, solusi yang disarankan adalah peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya perjanjian tertulis dalam sewa-menyewa ruko dan penguatan pemahaman akan hak dan kewajiban berdasarkan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memberikan kenyamanan dan kepastian hukum, mencegah sengketa, serta mendukung terciptanya hubungan sewa-menyewa yang aman dan transparan.

DAFTAR RUJUKAN

- Anggraini, W. (2024). Praktik Penyewaan Lahan Perkebunan Tanpa Perjanjian tertulis Ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Kecamatan Gunung Labuhan). *Bulletin of Community Engagement*, 4(2), 603-608.
- Darus, B. M. (2005). *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan*. Alumni: Bandung.
- Harahap, Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harahap, Y. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariri, W. M., Kartanegara, M., & Hirata, A. (2011). *Hukum Perikatan: dilengkapi hukum perikatan dalam islam*. Ponorogo: Pustaka Setia.
- Hay, A. M. (1984). *Hukum Perdata Material; Jilid 2*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- HS, S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ichsan, A. (1982). *Hukum Perdata AB*. Bandung: Alumni.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Moleong, Lexy. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Muhammad, A. (1980). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, S. (1986). *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Sabiq, Sayyid. (2006). *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.
- Sidiq, U., & Choiri, M. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Subekti dan R. Tjitrosudibyo. (2005). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paraminta.
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiyono (2016), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: alfabeta
- Sutopo, H.B, (2006). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Negeri Sebelas Maret.