

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aktivitas bisnis bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas bisnis di Indonesia saat ini didukung dengan semakin membaiknya keadaan ekonomi Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Tingginya angka konsumsi barang oleh masyarakat dipengaruhi oleh peningkatan jumlah kalangan menengah (*middle class*). Pertumbuhan populasi masyarakat kelas menengah Indonesia, menurut *World Bank*, sejak 2003 mencapai 7% per tahun, dan saat ini telah mencapai 60%, atau setara sekitar 140 juta jiwa, dari total penduduk Indonesia.²

Macam-macam perjanjian dibuat oleh manusia guna membantu kegiatan manusia dalam berbagai hal, mulai dari perjanjian jual-beli, perjanjian kerja, hingga perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian ini bersifat seperti undang-undang bagi kedua belah pihak sehingga perjanjian sangat membantu setiap aktifitas manusia untuk mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian secara hukum.

Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah.³ Perjanjian sewa menyewa ruko banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa ruko ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa ruko maupun pemilik ruko akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa ruko

² Luh Ayu N.S dan Nyoman Satyayudha D, *Tanggung Jawab Mall Yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (Tenant) Berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa*, Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Hal 2.

³ <http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko> Diakses pada 20 September 2020 Pukul 2020 WIB

memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari ruko yang di sewa, dan pemilik ruko akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa ruko.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa.⁴

Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut mengandung resiko bahwa hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak tidak dilaksanakan dengan baik seperti terjadinya wanprestasi, atau yang lainnya, maka memerlukan iktikad baik dari kedua belah pihak.

Dalam KUHPerdara, Wanprestasi diatur didalam Pasal 1238, yaitu;

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi

⁴ R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 39

perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi diartikan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Salah satu pihak dikatakan wanprestasi, apabila dia didalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah di tetapkan dalam perjanjian. Tidak dilaksanakan kewajiban tersebut antara lain:⁶

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa terjadi di luar kemampuan dan kuasa debitur.

Berbagai masalah akan timbul termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ketika pelaksanaan perjanjian tidak didasarkan dengan asas itikad baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang judul **“PROPOSAL SKRIPSI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA (Studi Kasus Wanprestasi Sewa Ruko Akibat Covid-19)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas penulis merumuskan masalah yang akan diteliti yaitu:

⁵ M. Yahya Harahap, 1994, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, Hal. 45

⁶ Muhammad Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Adithya Bakti, Hal. 22

1. Bagaimana Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Berdasarkan KUHPerdata?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko dalam keadaan Covid-19?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian diatas adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Berdasarkan KUHPerdata.
 - b. Untuk mengetahui Tanggung Jawab Hukum Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko dalam keadaan Covid-19.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Untuk memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar strata 1 (Sarjana) dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
 - b. Untuk menambah pengetahuan dan pemahaman dibidang ilmu hukum terutama pada lingkup hukum perdata mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko Studi Kasus Wanprestasi Sewa Ruko Akibat Covid-19 pada khususnya dan menerapkan ilmu yang diperoleh penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

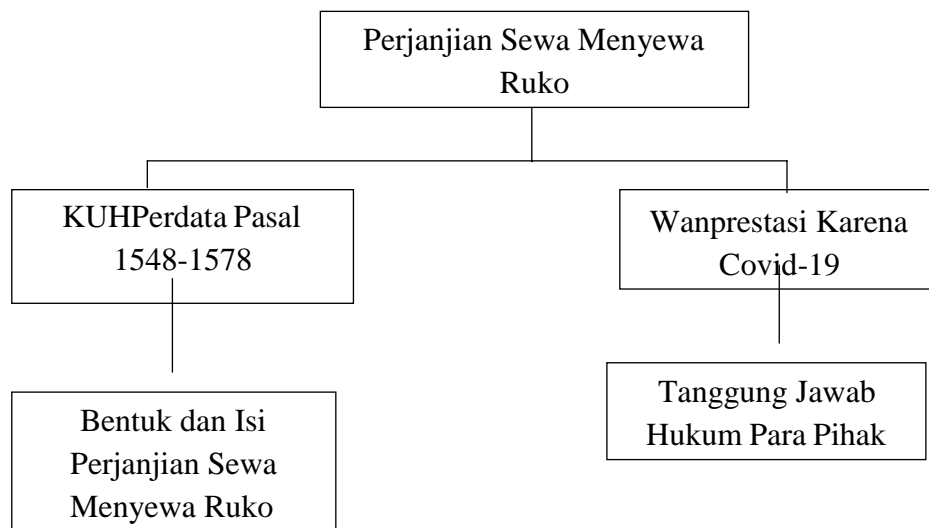
1. Manfaat secara Teoritis.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko Studi Kasus Wanprestasi Sewa Ruko Akibat Covid-19 dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangannya dibidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya serta dapat menjadi acuan terhadap penelitian-penelitian sejenisnya.

2. Manfaat secara Praktis.

Penelitian ini diharapkan memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan memberikan gambaran serta informasi terhadap penelitian sejenis ini. Selain itu juga bermanfaat bagi masyarakat umum maupun bagi mahasiswa sebab dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pemahaman terkait Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko Studi Kasus Wanprestasi Sewa Ruko Akibat Covid-19.

E. Kerangka Pikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.⁷ Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Perjanjian Sewa-Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan sewa-menyewa: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu

⁷ Hilman Hadikusumo, 1984, *Bahasa Hukum Indonesia*, Dalam A. A. Pradnyaswari, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)*, Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar, Hal 121.

tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁸

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik bagi masing-masing pihak yang melakukan perjanjian dimana perjanjian tersebut menimbulkan suatu perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik juga sering disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya.

Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.⁹ Perjanjian sewa menyewa menimbulkan asas obligatoir, Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan.¹⁰

Perjanjian sewa menyewa stand akan sah jika memenuhi syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata yaitu:

1. Adanya kata sepakat yang mengikatkan kedua belah pihak;
2. Terpenuhinya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Ada suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan;

⁸ Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, Hal. 39

⁹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 5

¹⁰ Milano Dolo, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Lex Privatum Vol. VI/No. 10/Des/2018, Hal. 143

4. Adanya suatu sebab atau causa yang halal.

Dari timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak tersebut kemudian memunculkan resiko-resiko perjanjian seperti wanprestasi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan.¹¹

Dalam hal pelaksanaan perjanjian, pelaksanaan tersebut didasarkan pada asas hukum perjanjian, Dalam perjanjian, dikenal dengan adanya prinsip-prinsip atau asas-asas hukum perjanjian sebagai dasar pelaksanaan suatu perjanjian. Asas-asas Hukum perjanjian yang ada dalam Kitab KUHPerdata, yaitu antara lain Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), Asas Mengikat Sebagai Undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*), Asas Konsensualitas (*Concensualisme*) dan Asas Itikad Baik (*Good Faith*).¹²

Dalam KUHPerdata, Wanprestasi diatur didalam Pasal 1238, yaitu;

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

¹¹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 98

¹² Johannes Gunawan, *Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak*, Dalam Septarina Budiwati, *Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens*, Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental 2019, Hal. 42.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi diartikan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Salah satu pihak dikatakan wanprestasi, apabila dia didalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.¹³

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah di tetapkan dalam perjanjian. Tidak dilaksanakan kewajiban tersebut antara lain:¹⁴

- c. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- d. Karena keadaan memaksa terjadi di luar kemampuan dan kuasa debitur.

Force majeure atau *Overmacht* merupakan salah satu konsep dalam hukum perdata dan diterima sebagai prinsip dalam hukum. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban. Mieke Komar Kantaatmadja memberikan pandangan senada yaitu:¹⁵

¹³ M. Yahya Harahap, 1994, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, Hal. 45

¹⁴ Muhammad Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Adithya Bakti, Hal. 22

¹⁵ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Dalam Agri Chairunisa Isradjunitias, *Force Majeur (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, Jurnal Veritas et Justitia Vol. 1 No.1 2015, Hal. 140

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat pada waktu pembentukan perjanjian.
2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut.
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak.
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.

Force majeure pengaturannya di Indonesia terdapat dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, namun apabila dikaji lebih lanjut ketentuan tersebut lebih menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga akan tetapi dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan *force majeure*. Pada klausa *force majeure* memberikan perlindungan yang diberikan dari terhadap kerugian yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.¹⁶

¹⁶ Agri Chairunisa Isradjunitias, *Force Majeur (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, Jurnal Veritas et Justitia Vol. 1 No.1 2015, Hal. 141.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), karena didalam penelitian ini pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.¹⁷ Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji terbatas tentang norma atau peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian ini terbatas pada usaha untuk mengungkapkan dan menggambarkan suatu keadaan atau gejala dalam masyarakat khususnya tentang perjanjian sewa menyewa (studi kasus wanprestasi sewa ruko akibat covid-19) secara rinci dan sistematis.

3. Bentuk dan Jenis Data

Adapun jenis dan sumber data penulis gunakan dalam melaksanakan penelitian ini adalah:

a. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu bahan-bahan kepustakaan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa (studi kasus wanprestasi sewa ruko

¹⁷ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal. 66.

akibat covid-19, buku hukum perjanjian, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

b. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

c. Data Primer

Data primer ialah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama dan belum diolah dan diuraikan orang lain.¹⁸ Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan yang didapatkan dari perjanjian sewa menyewa (studi kasus wanprestasi sewa ruko akibat covid-19).

4. Metode Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian menggunakan metode pengumpulan data berupa Studi Kepustakaan dimana data kepustakaan ini diperoleh melalui penelitian yang meliputi berbagai dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang diteliti. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa catatan atau form dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder yang berisi format-format khusus yang dibuat untuk menampung berbagai macam data yang diperoleh selama kajian dilakukan.

¹⁸ Hilman Hadikusumo, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 65.

5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis deskriptif, yaitu analisis yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisa dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.¹⁹

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Syarat Sah Perjanjian
 - 3. Asas-asas Perjanjian

¹⁹M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal 100.

4. Prestasi Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melanggar Hukum
 5. Berakhirnya Perjanjian
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko
1. Pengertian Sewa Menyewa Ruko
 2. Pengertian Ruko
 3. Subjek dan Objek Sewa-menyewa Ruko
 4. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko
 5. Resiko Sewa Menyewa Ruko
 6. Berakhirnya Sewa Menyewa Ruko

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Bentuk dan Isi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Berdasarkan Undang-Undang
- B. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Akibat Covid-19

BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran.