

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah Toko atau biasa disebut dengan Ruko merupakan sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan kerja dalam satu tempat. Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.

Ruko merupakan suatu bangunan yang sangat penting bagi manusia karena selain sebagai tempat tinggal juga bisa sebagai ladang bisnis. Sehingga hal tersebut mendorong manusia untuk terus memenuhi kebutuhannya serta mempertahankan dan meningkatkan kehidupan yang lebih baik. Ruko bisa berpindah kepemilikan melalui sistem jual beli, selain jual beli juga bisa dilakukan dengan sistem sewa menyewa.

Pengertian secara yuridis, berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang dimaksud dengan “Sewa-menyewa” adalah sebagai berikut: Sewa-menyewa ialah 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu

disanggupi pembayarannya. Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa-menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa.<sup>1</sup> Hal tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan karena perjanjian. Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat.<sup>2</sup> Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak memiliki peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari ruko yang di sewanya. Apabila salah satu pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak memenuhi hak dan kewajibannya maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi.

---

<sup>1</sup>M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hal. 220.

<sup>2</sup>Djaja S. Meliala, 2012, *Perjanjian Sewa-Menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus*, Cetakan I, Bandung: Nuansa Aulia, hal. 59.

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur,<sup>3</sup> sebagaimana wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdara. Apabila pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana mestinya maka ia dapat dinyatakan wanprestasi, namun apabila melanggar peraturan dalam perjanjian yang telah disepakati maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan melawan hukum adalah:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Dengan demikian maka apabila pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dinyatakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum maka berdasarkan Pasal 1238 dan Pasal 1365 KUHPerdara ia harus bertanggung jawab berdasarkan hukum yaitu bertanggung jawab mengganti kerugian.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO (RUKO)”**.

---

<sup>3</sup> Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, hal. 15.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah disebutkan di atas, dapat dirumuskan beberapa pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)?
2. Bagaimana peraturan, hubungan hukum (hak dan kewajiban) antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan Rumah Toko (Ruko)?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian atau peraturan yang berlaku terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas dalam hal ini penulis mempunyai beberapa tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko).
2. Untuk mengetahui peraturan, hubungan hukum (hak dan kewajiban) antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan Rumah Toko (Ruko).
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian atau peraturan yang berlaku terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko).

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada:

1. Manfaat terhadap Peneliti

Memberikan pengetahuan serta wawasan mengenai hukum perjanjian khususnya sewa menyewa.

2. Manfaat terhadap Masyarakat

a. Memberikan informasi tentang tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat, khususnya masyarakat yang berbisnis serta dapat mengetahui kedudukan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa.

3. Manfaat terhadap Ilmu Pengetahuan

a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan tentang proses pelaksanaan sewa menyewa ruko.

b. Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literatur bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari

suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>4</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah:

#### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan normatif, karena yang diteliti adalah aspek-aspek hukum, kaidah-kaidah hukum, serta asas-asas hukum tentang tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko.

#### 2. Jenis Penelitian

Penulis melakukan penelitian bersifat deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang hanya menggambarkan atau melukiskan keadaan objek yang akan diteliti. Dilakukan dengan menganalisis bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko, serta bagaimana tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko.

#### 3. Sumber Data

Untuk memperoleh hasil penelitian yang berguna mempermudah Penulis melakukan penyusunan penelitian ini, maka Penulis mengambil sumber data sebagai berikut:

##### a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan:

---

<sup>4</sup> Khudzaifah Dimiyati, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal. 6

- 1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan ini.

- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari literatur atau buku-buku bacaan, laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko.

- b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui:

- 1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di kantor Notaris dan PPAT.

- 2) Subyek Penelitian

Pihak terkait penelitian ini yaitu Notaris yang berwenang untuk membuat akta sewa menyewa, mengetahui dan memahami serta dapat memberikan penjelasan tentang tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, serta menghimpun data dari bahan primer dan bahan sekunder tentang tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko.

##### b. Penelitian lapangan

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti yang dilakukan dengan cara:

##### 1) Menyusun Daftar Pertanyaan

Menyusun sejumlah pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait yang berkaitan dengan hal ini, yakni Notaris dan PPAT.

##### 2) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh sejumlah informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni Notaris dan PPAT.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisa yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa peraturan serta literatur terkait dengan tanggung jawab hukum terhadap



proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko kemudian dipadukan dengan pendapat responden dilapangan lalu dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya, kemudian dapat ditarik kesimpulan.

## **F. Sistematika Skripsi**

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam penelitian ini, maka dimukaan sistematika skripsi sebagai berikut:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Pengertian Rumah Toko (Ruko)
- B. Pengertian Sewa Menyewa
- C. Pihak-Pihak Dalam Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)
- D. Perjanjian Antara Pihak-Pihak Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)
- E. Hubungan Hukum Antara Pihak Penyewa dan Pihak Menyewakan Rumah Toko (Ruko)

- F. Hak dan Kewajiban pihak penyewa dan pihak yang menyewakan Rumah Toko (Ruko)
- G. Peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)
- H. Tanggung jawab hukum apabila terjadi kesalahan atas dasar:
  - 1. Wanprestasi
  - 2. Perbuatan melawan hukum
- I. Ganti rugi
- J. Resiko dalam perjanjian sewa menyewa
- K. Berakhirnya Sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)
- B. Peraturan, Hubungan hukum (hak dan kewajiban) antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan Rumah Toko (Ruko)
- C. Tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian atau peraturan yang berlaku terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko)

### **BAB IV: PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran