

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN
SEWA MENYEWA GEDUNG PERTEMUAN**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Hukum pada Fakultas Hukum**

Oleh:

BANGUN AFIK NUR SETIA YOGA

C 100160242

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN
SEWA MENYEWA GEDUNG PERTEMUAN**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh :

BANGUN AFIK NUR SETIA YOGA

C 100160242

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



Nuswardhani, S.H., S.U.

HALAMAN PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN
SEWA MENYEWA GEDUNG PERTEMUAN**

OLEH

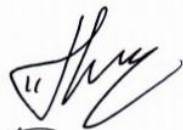
BANGUN AFIK NUR SETIA YOGA

C100160242

**Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 12 Oktober 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()



Dekan,

Prof. Dr. H. Hafid Zulfah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya ini diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 12 Oktober 2020

Penulis



BANGUN AFIK NUR SETIA YOGA

C 100160242

TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA GEDUNG PERTEMUAN

Abstrak

Gedung pertemuan merupakan salah satu opsi yang banyak digunakan oleh para penyelenggara acara karena kekhususan Gedung untuk menyelenggarakan suatu acara besar. Perjanjian yang digunakan dalam penggunaan suatu Gedung pertemuan adalah perjanjian sewa-menyewa. Oleh karena itu tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses perjanjian dalam sewa-menyewa Gedung pertemuan, peraturan serta hak dan kewajiban para pihak serta tanggung jawab hukum para pihak jika terjadi permasalahan dalam hal pelaksanaan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yang menjelaskan secara sistematis dan menyeluruh mengenai tanggung jawab hukum terhadap sewa menyewa Gedung Pertemuan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang perjanjian sewa menyewa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa Gedung Grand Artos Hotel & Convention menggunakan perjanjian baku. Prosesnya diawali dengan pemilihan paket, pengisian syarat administrative dan pembayaran uang muka sebesar 50 persen dari total keseluruhan biaya yang dihitung dari perkalian jumlah peserta dengan paket yang dipilih. Setelah terjadi kesepakatan maka timbulah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Hak Grand Artos Hotel & Convention sebagai pihak yang menyewakan adalah mendapat pembayaran sewa, sedangkan hak pihak penyewa adalah menerima barang sewaan untuk digunakan. Kemudian kewajiban dari Pihak Grand Artos Hotel & Convention adalah memberikan barang sewa yaitu Gedung pertemuan dan fasilitas yang disepakati dalam keadaan layak, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar uang sewa sebagaimana telah disepakati di awal. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian maka dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan wanprestasi dan ganti rugi. Tanggung jawab hukum terjadi bila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi seperti yang tercantum pada pasal 1243 KUHPerdara maupun kesalahan atas dasar perbuatan melawan hukum seperti yang tercantum pada pasal 1365 KUHPerdara.

Kata kunci: gedung pertemuan, sewa menyewa, tanggung jawab hukum

Abstract

The meeting hall is one option that is widely used by event organizers because of the specificity of the building for holding large events. The agreement used in the use of a meeting hall is a rental agreement. Therefore, the purpose of this study is to determine the process of the agreement in the meeting building leasing, the rules and rights and obligations of the parties as well as the legal responsibilities of the parties in case of problems in terms of implementation. The type of research used in this research is descriptive research, which explains systematically and thoroughly the legal responsibility for renting a Meeting House. The approach method used in this research is the normative method, because in this research

what will be examined are legal principles, legal principles regarding lease agreements. The results showed that the lease agreement for the Grand Artos Hotel & Convention Building used a standard agreement. The process begins with package selection, filling in administrative requirements and an advance payment of 50 percent of the total cost calculated from multiplying the number of participants with the package selected. After an agreement occurs, a legal relationship arises which gives birth to rights and obligations. The right of Grand Artos Hotel & Convention as the renting party is to receive rental payments, while the right of the lessee is to receive rental goods for use. Then the obligation of the Grand Artos Hotel & Convention is to provide rental goods, namely the meeting building and facilities agreed upon in a proper condition, while the obligation of the tenant is to pay the rent as agreed at the beginning. If one of the parties does not carry out the contents of the agreement, then you can be held accountable based on default and compensation. Legal liability occurs when one of the parties makes a mistake on the basis of default as stated in article 1243 of the Civil Code or on the basis of an illegal act as stated in article 1365 of the Civil Code.

Keywords: meeting hall, leasing-renting, legal responsibility

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat pertemuan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya perhelatan suatu acara, baik dari acara keluarga, komunitas, organisasi hingga pertemuan berskala internasional. Perhelatan acara yang melibatkan banyak peserta tentu membutuhkan tempat yang besar untuk menampung semua peserta. Selain daya tampung, pertimbangan lain untuk memilih tempat pertemuan adalah lokasi strategis serta fasilitas yang lengkap yang apat mendukung terselenggaranya acara tersebut. Gedung pertemuan merupakan salah satu opsi yang banyak digunakan oleh para penyelenggara acara karena kekhususan Gedung untuk menyelenggarakan suatu acara besar.

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.

Acara yang biasanya dihelat di sebuah Gedung pertemuan adalah pernikahan, seminar, pelatihan, *gathering*, konser music hingga konferensi internasional. Di Magelang terdapat beberapa pilihan Gedung pertemuan diantaranya Hotel Atria, Hotel Trio, Gedung PDAM, Gedung Jenderal Sudirman,

Grand Artos Hotel & Convention, Gedung Jenderal A.H Nasution hingga Gedung Tri Bakti. Gedung pertemuan biasanya bertempat di tempat yang mempunyai akses mudah, serta mempunyai fasilitas yang lengkap yang sesuai dengan keinginan konsumen yang akan menggunakan Gedung pertemuan tersebut. Hal ini memicu vendor Gedung pertemuan berlomba-lomba untuk meningkatkan fasilitas di Gedung pertemuan masing-masing.

Gedung pertemuan tersebut diperuntukan bagi konsumen yang mempunyai hajat mantu / pernikahan, seminar, konser, pameran dan lain – lain dengan melakukan sewa menyewa kepada pemilik/pengelola gedung pertemuan tersebut.

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPdata yang menyebutkan bahwa 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 dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Soekanto dan Mamudji, 1986).

Didalam definisi yang diberikan oleh undang-undang dalam pasal 1548 tersebut terkandung beberapa unsur bahwa sewa menyewa adalah (Widjaya, 2007): Merupakan suatu perjanjian, terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri, pihak yang satu memberikan kenikmatan atas sesuatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak yang lainnya.

Dalam melakukan sewa menyewa Gedung pertemuan harus terjadi kesepakatan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan Gedung. Dengan kesepakatan tersebut timbulah hubungan hukum antara keduanya yang kemudian perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa (Subekti, 1995). Sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa Gedung pertemuan juga tidak dapat dilepaskan dari syarat sah perjanjian, sehingga dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat sah perjanjian.

Suatu perjanjian dapat dikatakan perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu: kesepakatan mereka yang mengaitkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis oleh kedua pihak yang berbentuk perjanjian baku yaitu perjanjian yang telah dibuat dan dibakukan oleh pihak yang menyewakan Gedung secara sepihak yang wajib dipenuhi oleh konsumen, dengan kata lain tidak terjadi tawar menawar mengenai isi perjanjiannya. Dengan demikian dalam perjanjian baku berlaku adagium, “take it or leave it contract, maksudnya jika konsumen cocok / setuju dengan ketentuan – ketentuan yang dibuat oleh pemilik gedung maka dapat menyetujui dilakukannya sewa menyewa gedung, Jika tidak cocok maka tidak terjadi masalah dalam sewa menyewa gedung pertemuan, Oleh karena itu dalam melakukan sewa menyewa gedung pertemuan itu harus terjadi kesepakatan antara kedua pihak. Isi kesepakatan telah dituangkan dalam perjanjian oleh pihak pemilik gedung dan harus ditaati oleh pihak penyewa, Jadi antara pihak penyewa dengan pemilik gedung tersebut terjadi hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan ditaati kedua pihak. Kedua pihak harus mematuhi peraturan yang telah ditentukan, jika salah satu pihak melakukan kesalahan karena tidak dipenuhinya hak dan kewajiban maka dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan wanprestasi dan jika salah satu pihak karena kesalahannya melanggar peraturan maka dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan perbuatan melawan hukum yaitu dengan mengajukan tuntutan ganti rugi ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap eksekutor terkait dengan proses atau tahapan-tahapan yang terjadi. Adapun rumusan masalah yang penulis ajukan adalah sebagai berikut : *pertama*, Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention? *kedua*, Bagaimana hak dan kewajiban serta peraturan yang mengatur tentang tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang? *Ketiga*, Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan

dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang?

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang perjanjian sewa menyewa (Muhammad, 2004). Tipe kajian dalam penelitian ini secara spesifik lebih bersifat deskriptif. Metode deskriptif ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran atau deskripsi tentang suatu keadaan secara objektif. Dengan tujuan untuk menjawab permasalahan yang sedang dihadapi yaitu berupa sudah terakomodasinya syarat sah perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa Gedung Pertemuan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang.

3.1.1 Sebelum terjadinya perjanjian antara para pihak

Sebelum terjadinya perjanjian sewa menyewa, pihak penyewa akan menghubungi pihak dari Grand Artos Hotel & Convention Magelang untuk berkomunikasi mengenai keinginannya untuk menyewa Gedung pertemuan yang dimiliki oleh Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Selanjutnya apabila penyewa tertarik dengan penawaran dari pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang, maka penyewa harus memenuhi syarat administrative dan syarat hukum Adapun syarat adminitratif biasanya tertulis dalam perjanjian, yang harus diisi oleh penyewa antara lain : identitas pribadi atau perusahaan, waktu pemakaian, jumlah peserta dan paket yang dipilih.

Selain mengisi data, penyewa juga diharuskan untuk membayar uang muka sebesar 50% dari jumlah keseluruhan uang sewa. Adapun uang sewa ditentukan dari jumlah orang yang akan menggunakan ruangan dikali dengan harga paket yang dipilih. Setelah syarat diatas terpenuhi maka diadakan penandatanganan perjanjian serta jaminan dan fotocopy KTP.

Selanjutnya syarat hukum yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan sewa menyewa Gedung pertemuan di Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu: Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus terjadi kesepakatan antara para pihak, karena kesepakatan merupakan syarat terjadinya perjanjian. Para pihak, baik penyewa maupun pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang sebagai yang menyewakan harus sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Apabila perjanjian terjadi karena adanya paksaan maka dapat menyebabkan perjanjian cacat hukum dan perjanjian dapat dibatalkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1325 KUHPdata.

Menurut pasal 1330 KUHP, setiap orang adalah cakap membuat perjanjian kecuali yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Seseorang yang tidak cakap adalah belum dewasa, tidak sehat akal serta berada di bawah pengampuan. Apabila seseorang yang tidak cakap melakukan perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang ini yang dapat menyewa adalah seseorang yang sudah mempunyai KTP ataupun yang sudah menikah.

Sebuah perjanjian harus mengenai suatu objek tertentu, tak terkecuali perjanjian sewa menyewa. Suatu hal tertentu dapat berupa pokok perjanjian, objek serta prestasi yang harus dipenuhi. Berdasarkan pasal 1332 KUHPdata menyebutkan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian. Kemudian Pasal 1333 KUHPdata menyebutkan barang yang dapat diperjanjikan harus ditentukan secara jelas, seperti dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan mengenai harga sewa, fasilitas dan lain sebagainya. Ketiadaan obyek dapat menyebabkan perjanjian batal.

Suatu sebab yang halal adalah isi serta tujuan dari perjanjian sewa menyewa merupakan sesuatu yang sah serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum. Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang maka isi maupun pelaksanaan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang,

kesusilaan serta ketertiban umum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Apabila ditemukan causa yang tidak halal maka perjanjian dianggap batal.

3.1.2 Proses pada saat berlangsungnya perjanjian

Setelah para pihak telah memenuhi syarat baik administrative maupun syarat hukum pada perjanjian sewa menyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang, maka kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang merupakan perjanjian baku.

Perjanjian ini dibuat secara sepihak oleh pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang, yang berisi ketentuan sebagai berikut: Harga sewa dihitung dari harga paket yang dipilih dikali dengan jumlah peserta. Pemesanan Gedung pertemuan dapat dilakukan 14 hari sebelum pemakaian. Penyewa dapat check in mulai dari pukul 14.00 dan checkout paling lambat pukul 13.00 atau sesuai dengan jam pemakaian ruangan. Apabila penyewa melakukan check out setelah pukul 18.00 maka dikenakan biaya 50% dari harga sewa, kemudian apabila melebihi pukul 18.00 maka dikenakan biaya sewa full. Jika penyewa ingin melakukan pembatalan maka pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus menerima pemberitahuan paling lambat 24 jam sebelum waktu mulai sewa. Penyewa harus membayar uang muka saat diadakannya perjanjian ini. Bila ada hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan disesuaikan oleh kedua belah pihak. Harga sewa dihitung dari harga paket yang dipilih.

Disamping itu, pihak dari Grand Artos Hotel & Convention Magelang juga akan membawakan sejumlah penawaran yang telah dituangkan dalam perjanjian. Apabila penyewa telah memilih paket, maka penyewa mengisi data diri yang kemudian dilakukan penandatanganan surat/ akta perjanjian.

Bersamaan dengan penandatanganan surat/ akta perjanjian tersebut, pihak penyewa diharuskan membayar minimal 50 % dari keseluruhan biaya sewa. Perhitungan biaya sewa dihitung dari harga paket dikali jumlah peserta kegiatan yang akan menggunakan Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Penyerahan penguasaan terhadap ruangan yang disewa akan diberikan paling lambat 12 jam sebelum waktu pemakaian oleh penyewa.

Penandatanganan surat/akta perjanjian tersebut merupakan tanda kesepakatan antara pihak penyewa dengan pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang dalam sewa menyewa Gedung tersebut yang berarti bahwa perjanjian sewa menyewa Gedung tersebut telah terjadi dan telah memenuhi syarat terjadinya perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPer.

3.1.3 Setelah terjadi kesepakatan oleh para pihak

Setelah terjadi kesepakatan oleh para pihak, maka kemudian akan menimbulkan hubungan hukum yang kemudian akan melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat baik bagi pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Dengan demikian pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan pemakaian ruangan salah satu dari Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang dalam keadaan baik sesuai dengan waktu yang ditentukan dan berhak untuk mendapatkan sisa uang sewa. Sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar sisa uang sewa dan berhak menikmati kegunaan dari Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang sesuai dengan peraturan yang disepakati serta waktu yang telah ditentukan. Setelah habis waktu sewa, maka pihak penyewa wajib untuk mengembalikan kepada pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang dalam kondisi yang baik seeperti saat penyerahan.

Pelaksanaan perjanjian ini harus sesuai dengan kesepakatan serta peraturan yang berlaku. Apabila salah satu pihak melakukan kesalahan maka dapat dimintakan tanggung jawab hukum.

3.2 Peraturan serta Hak dan Kewajiban para Pihak dalam perjanjian sewa menyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang

Peraturan yang terdapat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang adalah harus memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu: sepakat untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu

serta sebab (causa) yang halal. Kesepakatan para pihak dalam sewa menyewa Gedung terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer.

Setelah kesepakatan terjadi antara kedua belah pihak kemudian timbullah hubungan hukum, hubungan hukum terdapat dalam Pasal 1338 KUHPer yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Selain ketentuan diatas, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang juga terdapat ketentuan yang tertulis dalam akta perjanjian, yaitu: Harga sewa dihitung dari harga paket yang dipilih dikali dengan jumlah peserta. Pemesanan Gedung pertemuan dapat dilakukan 14 hari sebelum pemakaian. Penyewa dapat *check in* mulai dari pukul 14.00 dan *checkout* paling lambat pukul 13.00 atau sesuai dengan jam pemakaian ruangan. Apabila penyewa melakukan *check out* setelah pukul 18.00 maka dikenakan biaya 50% dari harga sewa, kemudian apabila melebihi pukul 18.00 maka dikenakan biaya sewa full. Jika penyewa ingin melakukan pembatalan maka pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus menerima pemberitahuan paling lambat 24 jam sebelum waktu mulai sewa. Penyewa harus membayar uang muka saat diadakannya perjanjian ini. Wajib menjaga ketertiban serta keamanan di area Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Bila ada hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan disesuaikan oleh kedua belah pihak.

Disamping itu pula hak dan kewajiban antara penyewa dengan pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang terdapat dalam Pasal 1550 sampai 1551 KUHPer, Pasal 1560 KUHPer, dan Pasal 1564 KUHPer.

Jika salah satu pihak melakukan kesalahan karena tidak dipenuhinya perjanjian sewa menyewa maka itu dapat dikatakan wanprestasi seperti tercantum dalam Pasal 1243 KUHPer isinya “*penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”

Dan jika salah satu pihak melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku maka dapat dikatakan ia telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti

tercantum dalam Pasal 1365 KUHPer yang isinya *“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Kewajiban Pihak yang menyewakan Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang meliputi; Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa. (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata). Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang, penyerahan barang ditandai dengan adanya waktu check in yang tertera dalam perjanjian. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdata). Dalam hal ini pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus melakukan pemeliharaan agar Gedung maupun ruangan pertemuan yang akan disewakan selalu dalam keadaan baik. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdata). Dalam hal ini pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang harus memberikan ketentraman penyewa selama berlangsungnya sewa dengan diberikannya fasilitas-fasilitas yang menunjang penggunaan Gedung pertemuan, seperti LCD, Proyektor, Snack, makan hingga souvenir. Melakukan pembetulan-pembetulan terhadap barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban pihak penyewa (Pasal 1551 KUHPerdata). Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri mengetahuinya pada waktu dibuat perjanjian sewa (Pasal 1552 KUHPerdata)

Adapun mengenai hak dari pihak yang menyewakan Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang antara lain: Memperoleh pembayaran dari harga sewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang yang disewa oleh penyewa. Menerima pengembalian Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang dalam keadaan baik seperti saat diserahkan kegunaan kepada penyewa. Mengadakan inspeksi sebelum kegiatan penyewa dilakukan. Dapat memberhentikan kegiatan yang dilakukan oleh penyewa apabila

terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan peraturan serta kesepakatan yang telah disepakati.

Adapun kewajiban dari pihak penyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang adalah sebagai berikut: Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan (Pasal 1560 KUHPerdata). Dalam perjanjian ini pihak penyewa harus menggunakan Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan kesepakatan antara para pihak. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata). Dalam hal ini pihak penyewa wajib membayar biaya sewa sesuai dengan yang sudah disepakati sebelumnya dalam perjanjian yang perhitungannya sesuai dengan paket yang dipilih dikalikan jumlah peserta atau orang yang akan memakai ruangan tersebut. Bertanggung jawab atas segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa, kecuali penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan terjadi di luar salahnya (Pasal 1564 KUHPerdata).

Adapun hak dari penyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang antara lain: Mendapatkan fasilitas sesuai dengan paket yang dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak. Mendapatkan ruangan yang dipilih dalam keadaan baik dan layak untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

3.3 Tanggung Jawab Hukum apabila Salah satu Pihak melakukan Kesalahan

Tanggung jawab hukum akan timbul apabila salah satu pihak melakukan kesalahan. Kesalahan dapat berupa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dengan adanya kesalahan tersebut pihak yang melakukan kesalahan dan menyebabkan kerugian dapat dikenai tanggung jawab hukum.

3.3.1 Wanprestasi

Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan seorang debitur yang dapat berupa 4 macam, yaitu : tidak melaksanakan apa yang disanggupi dalam perjanjian, melaksanakan perjanjian tetapi sebagaimana mestinya, melaksanakan perjanjian

tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian (Subekti, 1970).

Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang, penyewa dapat melakukan kesalahan seperti penggunaan dari ruangan yang disewa melebihi dari waktu yang telah ditentukan. Maka akibat dari kesalahan tersebut adalah penyewa harus membayar denda dengan nominal sesuai dengan waktu keterlambatan pengembalian ruangan. hal ini masuk dalam unsur kesalahan melaksanakan perjanjian tetapi terlambat.

Selain itu pihak penyewa juga tidak boleh melakukan hal-hal yang dapat merusak ruangan yang disewa di Grand Artos Hotel & Convention Magelang, seperti tidak boleh memasang dekorasi yang dapat merusak Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang. hal ini masuk dalam unsur wanprestasi yaitu melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan oleh perjanjian.

Maka apabila pihak penyewa melakukan kesalahan-kesalahan seperti yang diuraikan di atas maka pihak penyewa diwajibkan untuk membayar ganti kerugian. Ganti kerugian ini dapat berupa mengganti biaya kerugian serta bunga. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*

Namun, apabila telah dilakukan musyawarah namun pihak penyewa tidak mau membayar ataupun pihak yang menyewakan masih merasa dirugikan maka dapat mengajukan gugatan atau tuntutan ke Pengadilan Negeri ataupun arbitrase dengan dasar wanprestasi. Dan jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan kesalahan pihak penyewa maka pihak penyewa harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi dan membayar ganti rugi berdasarkan putusan hakim.

3.3.2 Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum adalah melakukan tindakan yang bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Wiryo Prodjodikoro menyebutkan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang tidak hanya

langsung melawan hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melawan peraturan lain seperti kesusilaan, keagamaan dan sopan santun. Perbuatan ini dapat mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat (Prodjodikoro, 1990).

Dalam perjanjian ini salah satu perbuatan melawan hukum adalah tidak mematuhi peraturan yang telah dibuat oleh pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang sebagai pihak yang menyewakan Gedung pertemuan. Salah satunya yaitu melakukan pengrusakan serta tidak turut serta menjaga ketertiban serta keamanan di Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Tindakan tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, yaitu: Adanya tindakan atau perbuatan, yaitu menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Perbuatan harus melawan hukum, yaitu tidak mematuhi peraturan yang dibuat oleh pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang dan tidak menjaga keamanan serta ketertiban di Kawasan Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Pelakunya mempunyai unsur salah, yaitu yang melakukan adalah pihak penyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang. Tindakan atau perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, yaitu tindakan tersebut menyebabkan ketidaknyamanan orang-orang di Kawasan Grand Artos Hotel & Convention Magelang.

Contohnya adalah melakukan pengrusakan terhadap Gedung pertemuan hingga rusak berat. Tanggung jawab hukum akibat dari perbuatan melawan hukum dalam perjanjian ini adalah pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang dapat membatalkan sewa dari Gedung pertemuan yang dipergunakan untuk kegiatan tersebut. Serta pihak penyewa harus menanggung kerugian yang diakibatkan karena tindakannya. Jika pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang masih merasa dirugikan akibat adanya kesalahan dari pihak penyewa tersebut maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasarkan perbuatan melawan hukum. Maka, berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata ia harus mengganti kerugian berdasarkan keputusan hakim.

3.3.3 Resiko

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak (Subekti, 2005). Pasal 1553

KUHPerdara menyebutkan *“Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.”*

Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang, resiko dapat diuraikan sebagai suatu kerugian yang timbul karena adanya peristiwa diluar kesalahan pihak penyewa, seperti kebakaran ataupun bencana alam. Sehingga pihak penyewa tidak dapat dituntut atas hal tersebut. Resiko timbul sebagai buntut karena adanya suatu keadaan memaksa. Resiko sewa menyewa Gedung Grand Artos Hotel & Convention Magelang seperti rusaknya Gedung karena adanya kesalahan konstruksi sehingga Gedung menjadi rapuh dan gampang runtuh ketika digunakan.

3.3.4 Overmacht

Overmacht atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan atau kejadian yang menghalangi salah satu pihak untuk menjalankan kewajibannya, namun bukan disebabkan oleh kelalaiannya melainkan suatu peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat dicegah seperti bencana alam (Subekti, 2005).

Pasal 1245 KUHPerdara yang menyebutkan *“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”*.

Dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang peristiwa yang dapat dikatakan sebagai overmacht adalah bencana alam yang menyebabkan kerusakan sehingga pihak penyewa maupun pihak Grand Artos Hotel & Convention Magelang tidak dapat melaksanakan kewajiban ataupun menunaikan haknya. Jadi dalam keadaan overmacht tidak dapat dimintakan ganti rugi, karena kedua pihak sama-sama mengalami kerugian. Contohnya adalah terjadinya gempa bumi sehingga bangunan Gedung tidak dapat digunakan kembali.

3.3.5 Ganti Rugi

Pasal 1243 KUHPerdota mengatur mengenai ganti rugi yang berbunyi *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*

Ganti kerugian dibebankan kepada salah satu pihak yang tidak menjalankan perjanjian karena wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, bukan karena *overmacht*.

Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdota, yaitu ganti rugi mencakup mengenai penggantian ongkos, kerugian dan bunga yang boleh dituntut oleh pihak yang menyewakan, yakni : kerugian yang diderita pihak yang menyewakan dan keuntungan yang dapat diperoleh apabila perjanjian terpenuhi.

Kemudian ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365, yang berbunyi *“tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Kesalahan karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, pihak yang salah harus mengganti rugi. Namun apabila kesalahan tersebut karena resiko dan *overmacht*, maka tidak ada pihak yang salah karena di luar kemampuan manusia sehingga Pasal 1243 KUHPerdota tidak berlaku.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan dan jabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan yang didapat oleh penulis adalah dalam sewa menyewa Gedung Grand Artos Hotel & Convention terjadinya kesepakatan diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota, Setelah terjadi kesepakatan dalam sewa menyewa maka timbulah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para masing-masing pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338

KUHPerdata. Hak dan kewajiban antara penyewa dan Grand Artos Hotel & Convention Magelang diatur dalam Pasal 1550-1552, Pasal 1560 dan Pasal 1564 KUHPerdata. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan pemakaian Gedung pertemuan dalam keadaan baik sesuai dengan waktu yang ditentukan dan berhak untuk mendapatkan sisa uang sewa. Sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar sisa uang sewa dan berhak menikmati kegunaan dari Gedung pertemuan sesuai dengan peraturan yang disepakati serta waktu yang telah ditentukan.

Kesalahan seringkali terjadi dalam perjanjian sewa menyewa Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention Magelang oleh pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan, baik sengaja maupun tidak sengaja. Kesalahan-kesalahan tersebut dapat didasarkan atas wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Untuk itu diperlukan tanggung jawab hukum sebagai jalan keluar. Tanggung jawab hukum dapat berupa denda, ganti kerugian dan apabila salah satu pihak masih merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, berdasarkan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, jika salah satu pihak terbukti bersalah maka harus bertanggung jawab mengganti kerugian sesuai dengan keputusan hakim.

4.2 Saran

Untuk pihak Grand Artos Hotel & Convention agar dapat lebih memudahkan masyarakat untuk menyewa Gedung pertemuannya. Selain itu pemberian informasi yang lengkap kepada penyewa agar tidak terjadi kesalahpahaman saat dilakukannya perjanjian dan tidak memberatkan masing-masing pihak.

Untuk pihak penyewa dapat secara kooperatif bertanya mengenai syarat serta ketentuan yang berlaku di Grand Artos Hotel & Convention agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan para Pihak. Selain itu pihak penyewa yang juga sebagai penyelenggara sebuah kegiatan harus memberikan pemahaman kepada peserta kegiatan agar menjaga kondisi Gedung pertemuan Grand Artos Hotel & Convention untuk tetap baik. Dan juga apabila pihak penyewa melakukan kesalahan yang menyebabkan kerugian harus mau membayar kerugian.

Diharapkan agar masyarakat yang menyewa Gedung Pertemuan Grand Artos Hotel & Convention agar dapat lebih menjaga kondisi Gedung pertemuan dan kooperatif saat sewa menyewa berlangsung. Serta memberikan informasi yang jelas mengenai kegiatan yang akan dilangsungkan.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Prodjodikoro, Wiryono. (1990). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : Sumur.

Soekanto, Subekti dan Mamudji, Sri. (1986). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subekti. (1970). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Pembimbing Masa.

Subekti. (1995). *Aneka Hukum Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Syaifuddin, Muhammad. (2012). *Hukum Kontrak*, Bandung: CV Mandar Maju.

Undang-Undang tentang Bangunan

Widjaya, Rai. (2007). *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta : Kesaint Blanc.