

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO DI KARTASURA**



Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I

Pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

LUCKY FAJAR GUMILANG

C100160274

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUKO DI KARTASURA**

Oleh:

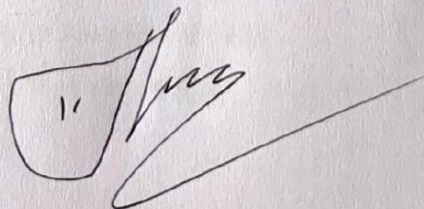
LUCKY FAJAR GUMILANG

C100160274

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written over a faint rectangular stamp that contains the number '11'.

(Nuswardhani, S.H., S.U)

NIK/NIDN. 246106005702

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUKO DI KARTASURA**

OLEH
LUCKY FAJAR GUMILANG
C100160274

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Sabtu, 8 Januari 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

Nuswardhani, S.H., S.U
(Ketua Dewan Penguji)



Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N
(Anggota I Dewan Penguji)



Darsono, S.H., M.H
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H.)

NIDN. 00261226801


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 naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan secara penuh

Surakarta, 6 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



LUCKY FAJAR GUMILANG
C100160274

ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO DI KARTASURA

Abstrak

Aktivitas bisnis bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas perdagangan di Indonesia saat ini didukung dengan semakin membaiknya keadaan ekonomi Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Tak jarang di Kawasan-kawasan kampus dapat ditemui berbagai jenis kios dan ruko yang disewakan untuk selanjutnya dapat digunakan untuk bisnis, Untuk itu, tak jarang pula sering terjadi perjanjian atau kontrak yang melibatkan pemilik ruko dengan pelaku usaha di Kawasan kampus dan Kawasan-kawasan yang dirasa memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi tersebut. Kemudian dari hal tersebut munculah sewa-menyewa karena adanya tindakan saling membutuhkan sehingga penyewa dengan pihak yang menyewakan timbulah perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa ruko, peraturan serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa ruko, dan untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum jika salah satu pihak tidak menepati atau melanggar perjanjian serta peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa ruko. Dalam penelitian ini 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. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif, karena bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang sesuatu gejala, kejadian, atau fakta yang terjadi secara langsung dan hubungannya dengan peraturan yang berlaku. Hasil penelitian dalam proses perjanjian sewa menyewa ruko perjanjian harus memenuhi syarat-syarat administrasi dan syarat-syarat hukum. Perjanjian terjadi karena adanya kesepakatan antara pihak penyewa ruko dan pihak pemilik ruko. Setelah terjadi kesepakatan, timbulah hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam melakukan hak dan kewajiban harus mentaati peraturan yang berlaku pada perjanjian. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan karena tidak dipenuhinya hak, maka dapat dipertanggungjawabkan atas dasar wanprestasi. Dan jika salah satu pihak melanggar peraturan, maka dapat dipertanggungjawabkan atas dasar perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Hubungan Hukum, Tanggung Jawab Hukum

Abstract

Business activity is nothing new in human life. The current increase in trade activity in Indonesia is supported by the improving condition of the Indonesian economy in the last few years. Not infrequently in campus areas you can find various types of kiosks and shop houses that are rented out which can then be used for business. For this reason, it is not uncommon for agreements or contracts to involve shophouse owners and business actors in the campus area and areas that are deemed to be has a fairly high economic value. Then from this a lease arises because of the need for mutual action so that the tenant and the party who rents out a lease agreement

between the two parties. This study aims to determine the process of the shop-leasing agreement, the rules and rights and obligations in the shop-lease agreement, and to find out the legal liability if one party does not keep or violates the agreement and regulations that apply in the shop-house rental. In this study, the method used in this study is a doctrinal approach (normative), because in this research it is essentially a study of the law which is conceptualized as the prevailing norm or rule. The type of research used in this legal research is descriptive, because it aims to obtain an overview of a symptom, event, or fact that occurs directly and its relationship with the applicable regulations. The results of the research in the process of the agreement that the shophouse lease agreement must meet administrative requirements and legal requirements. The agreement occurs because of an agreement between the shop owner and the shop owner. After an agreement, a legal relationship arises to carry out rights and obligations. In carrying out the rights and obligations must comply with the applicable regulations in the agreement. If one of the parties makes a mistake because the rights are not fulfilled, then it can be accounted for on the basis of default. And if one of the parties violates the rules, then it can be held accountable on the basis of an unlawful act.

Keyword: Lease, Legal Relationship, Legal Responsibility

1. PENDAHULUAN

Perkembangan zaman membuat semua kebutuhan manusia semakin banyak dan untuk memenuhi hal tersebut manusia berupaya dengan cara mereka masing-masing salah satunya adalah dengan melakukan bisnis untuk memenuhi kebutuhan mereka. Bisnis yang disediakan sangatlah beragam, namun untuk mendukung bisnis-bisnis tersebut diperlukan pendukung-pendukung untuk menunjang bisnis semakin lancar. Salah satu bisnis yang sering dan sangat menjamur khususnya di kawasan lingkungan pendidikan seperti kampus dan sekolah adalah bisnis jual beli alat tulis dan jasa fotokopi dan bisnis kuliner di Kawasan-kawasan padat seperti Kawasan pendidikan juga sangat menjanjikan bagi beberapa pembisnis sehingga membuka bisnis di Kawasan tersebut.

Aktivitas bisnis bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas perdagangan 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.¹

Tak jarang di Kawasan-kawasan kampus dapat ditemui berbagai jenis kios dan ruko yang disewakan untuk selanjutnya dapat digunakan untuk bisnis seperti kuliner atau berjualan alat tulis dan fotokopi, hal tersebut lumrah karena area kampus juga padat dengan kos dan banyak mahasiswa yang membutuhkan jasa tersebut.

Untuk itu, tak jarang pula sering terjadi perjanjian atau kontrak yang melibatkan pemilik ruko dengan pelaku usaha di Kawasan kampus dan Kawasan-kawasan yang dirasa memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi tersebut. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undangundang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²

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 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.³

Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

¹ Arys Aditya, 2014, *Konsumsi Kelas Menengah: Shoppportunity, Tantangan Ketahanan Pangan Indonesia* Dalam <http://m.bisnis.com/industri/read/20140617/99/236577/konsumsi-kelas-menengahshoppportunity-tantangan-ketahanan-pangan-indonesia> , diakses tanggal 13 September 2020 Pukul 11.32 WIB.

² Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjan: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, hal 1.

³ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 39

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa.⁴

Perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan timbul karena kesepakatan kedua belah pihak, dimana dari kesepakatan tersebut kemudian menimbulkan hubungan hukum yang dimana hubungan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penyewa dan yang menyewakan. Dari hak dan kewajiban tersebut jika tidak dilaksanakan, maka akan mengakibatkan tanggung jawab yang hukum yang harus dilaksanakan karena tidak terpenuhinya hak salah satu pihak yang membuat kerugian disalah satu pihak. Suatu Perjanjian dianggap sah secara hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Adanya kata sepakat yang mengikatkan kedua belah pihak;
- b. Terpe
- c. nuhinya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian;
- d. Ada suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan;
- e. Adanya suatu sebab atau causa yang halal.

Dalam melaksanakan sewa menyewa ruko tidak boleh melanggar perjanjian yang berlaku demikian pula hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh kedua pihak. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan yang menyebabkan kewajiban yang telah dtentukan tidak dipenuhi, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab dengan mengganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan jika salah satu pihak melakukan kesalahan melanggar peraturan yang berlaku maka pihak tersebut harus bertanggung jawab mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), karena didalam penelitian ini pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam

⁴ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.⁵ Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji terbatas tentang norma atau peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif, karena bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang sesuatu gejala, kejadian, atau fakta yang terjadi secara langsung dan hubungannya dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini sifatnya memberikan gambaran yang nyata tentang tanggung jawab hukum dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko ditinjau dari perspektif hukum Perdata.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko Antara Pihak Penyewa dengan Yang Menyewakan.

Dalam perjanjian sewa menyewa Ruko antara Cris Margono dengan Paimin, Cris Margono sebagai pihak penyewa membutuhkan ruko milik Paimin untuk digunakan sebagai usaha Fotokopi, sehingga Cris Margono melakukan perjanjian dengan Paimin dengan maksud untuk menyewa ruko milik Paimin dengan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian sesuai dengan yang mereka sepakati.

Sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa ruko, sebelum harus memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa–menyewa yang diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata idealnya dilakukan tanpa adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Syarat perjanjian yang pertama adalah kesepakatan antara kedua belah pihak yang meningkatkan diri dalam suatu perjanjian. Sepakatnya kedua belah pihak yaitu Cris Margono sebagai pihak

⁵ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal. 66.

penyewa sepakat dengan segala ketentuan-ketentuan yang dibuat Bersama dengan pihak yang menyewakan yaitu Paimin, kesepakatan tersebut dibuktikan dengan adanya tanda tangan kedua belah pihak didalam perjanjian, dari kesepakatan kedua belah pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak karena peristiwa hukum berupa perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga ada tanggungjawab dari kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa Ruko.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan diatur dalam pasal 1320 ayat (2) KUHPerdota. Kecakapan merupakan syarat umum agar dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.⁶

Orang yang belum dewasa, sebagaimana ditentukan dalam pasal 330 KUHPerdota adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Sedangkan mereka yang berada dibawah pengampuan sesuai ketentuan pasal 433 KUHPerdota adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap dan keborosannya.⁷

Syarat ini dipenuhi oleh Cris Margono sebagai pihak yang ingin menyewa ruko dan Paimin sebagai pihak yang menyewakan ruko, kecapakan dari pihak Cris Margono dan pihak Paimin dibuktikan dengan dicantumkan usia dalam perjanjian sebagai bukti bahwa pihak yang melakukan perjanjian adalah individu yang cakap hukum. Sehingga syarat kecakapan bagi kedua belah pihak terpenuhi, karena pihak-pihak yang ada dalam perjanjian sewa menyewa ruko ini adalah subjek hukum yang sah menurut undang-undang dan dianggap dewasa yaitu 18 (delapan belas) tahun dengan memiliki usia sesuai dengan ketentuan undang-undang.

⁶ Prof. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, hal. 17

⁷ I Ketut Artadi dan I Dewi Nyoman Rai Asmara P., 2010, *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayan University Press, Hal. 57

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebutkan dalam pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara, dimana suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruko, suatu hal tertentu tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, Pihak Penyewa yaitu Pihak Cris Margono sebagai Penyewa ingin menyewa Ruko milik Paimin untuk digunakan sebagai usaha Fotokopi selama 1 tahun sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal terdapat di dalam pasal 1320 ayat (4), yaitu perjanjian sewa menyewa Ruko antara Cris Margono dengan Paimin tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum serta memenuhi syarat-syarat administratif yang diberlakukan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil penelitian bentuk perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian tertulis di bawah tangan yang dibuat secara sepihak oleh pihak yang menyewakan ruko yaitu Paimin, yang dibuat secara tertulis dan disepakati oleh kedua belah pihak dengan cara menandatangani perjanjian sewa – menyewa ruko tersebut, dalam bentuk akta perjanjian tertulis, di dalamnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai sewa menyewa ruko yang dilakukan oleh Cris Margono dengan Paimin. Berikut isi perjanjian sewa-menyewa ruko yang dilakukan oleh Cris Margono dengan Paimin:

Kemudian pihak penyewa yaitu Cris Margono menyetujui isi perjanjian sewa menyewa Ruko tersebut dengan menandatangani akta perjanjian. Pada saat penandatanganan akta perjanjian Cris Margono sebagai Penyewa sedangkan Pihak yang menyewakan adalah Paimin dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi dari masing-masing pihak untuk ikut menandatangani perjanjian sewa menyewa ruko tersebut. Perjanjian tersebut dibuat didasarkan pada kesepakatan dua belah pihak yang ditandai dengan tandatangan kedua belah pihak. Setelah memenuhi syarat sahnya

perjanjian sewa – menyewa ruko, kemudian antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa – menyewa haruslah sepakat antara kedua belah pihak, kesepakatan diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHperdata disebutkan bahwa, *“kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”*. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.⁸ Selain itu, perjanjian tersebut dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa.

Dari hasil penelitian, diketahui bahwa akta perjanjian yang telah ditandatangani menunjukkan kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak. Kesepakatan oleh para pihak menimbulkan hubungan hukum, Setelah terjadinya kesepakatan timbulah hubungan hukum antara kedua belah pihak yang diatur dalam pasal 1338 KUHperdata yang berbunyi *“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”*.

Hubungan hukum antara Cris Margono dengan Paimin, para pihak bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ruko yang didalamnya memuat hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian sewa menyewa ruko tersebut mengikat bagi para pihak sehingga harus dilaksanakan sebagaimana kesepakatan isi perjanjian tersebut.

Dari perjanjian tersebut telah dimuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga setelah terjadi perjanjian sewa menyewa ruko dalam pemenuhan hak dan kewajiban haruslah sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak penyewa yaitu Cris Margono dan Pihak yang menyewakan Ruko memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dan menaati segala peraturan yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa Ruko yang mereka sepakati.

⁸ Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak dan Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 100

3.2 Peraturan Yang Berlaku Serta Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa Ruko.

Dalam perjanjian sewa menyewa Ruko, hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku bagi para pihak tertuang didalam perjanjian dan dilaksanakan selama waktu perjanjian berlaku yaitu mulai tanggal 12 Oktober 2016 sampai dengan 12 Oktober 2017.

a. Peraturan Yang Berlaku

Berdasarkan hasil penelitian, dalam perjanjian sewa menyewa Ruko, peraturan yang berlaku dalam pameran yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian sewa–menyewa terdapat peraturan-peraturan sebagai berikut:

1. Perjanjian secara umum dalam pasal 1313 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “*perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Istilah perjanjian dalam bahasa Inggris yaitu *contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda perjanjian disebut dengan *overeenkomst*. Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁹
2. Mengenai Sewa-menyewa atau *Huur en Verhuur* secara umum menurut pasal 1548 KUHPperdata, “*sewa menyewa ialah suatu persetujuan, 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.*”
3. Peraturan mengenai syarat sahnya perjanjian, Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam pasal 1320 KUHPperdata, sebagai berikut :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
 - b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
 - c. Mengenai suatu hal tertentu
 - d. Suatu sebab yang halal
4. Setelah memenuhi syarat sahnya perjanjian sewa – menyewa Ruko, kemudian antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa – menyewa haruslah sepakat antara kedua belah pihak, kesepakatan diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPperdata

⁹ Budiman N.P.D.Sinaga, 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal.12

disebutkan bahwa, “*kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*”. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.¹⁰

5. Setelah terjadinya kesepakatan timbulah hubungan hukum antara kedua belah pihak yang diatur dalam pasal 1338 KUHperdata yang berbunyi “*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat*”.
6. Dengan hubungan hukum tersebut tumbulah hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Peraturan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan, terdapat di dalam pasal 1550 hingga pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban pihak yang menyewakan dalam pasal 1550 KUHPerdata berbunyi, “*Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk : (1) menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa; (2) memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; (3) memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa*”. Sedangkan peraturan mengenai kewajiban dari pihak penyewa, diatur di dalam pasal 1560, pasal 1562, pasal 1563, dan pasal 1564 KUHPerdata, yakni dalam pasal 1560 yang berbunyi “*Penyewa harus menepati dua kewajiban utama: (1) 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; (2) membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan*”.
7. Peraturan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan, terdapat di dalam pasal 1550 hingga pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban pihak yang menyewakan dalam pasal 1550 KUHPerdata berbunyi, “*Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk : (1) menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa; (2) memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; (3) memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa*”.
8. Peraturan mengenai kewajiban dari pihak penyewa, diatur di dalam pasal 1560, pasal 1562, pasal 1563, dan pasal 1564 KUHPerdata, yakni dalam pasal 1560 yang berbunyi “*Penyewa harus menepati dua kewajiban utama: (1) memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan*

¹⁰ Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak dan Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 100

mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan; (2) membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

9. Peraturan mengenai wanprestasi diatur di dalam pasal 1237 KUHPerdara, yang menyebutkan *“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”*. Kemudian dalam pasal 1238 KUHPerdara juga disebutkan mengenai wanprestasi *“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”*.
 10. Pengaturan mengenai ganti rugi diatur di dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi *“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*.
 11. Peraturan mengenai overmacht untuk sewa menyewa terdapat dalam pasal 1553 KUHPerdara yang berbunyi *“jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, sipenyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa. Ataukah ia akan merminta bahkan membatalkan perjanjian sewa-menyewa tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itupun ia berhak atas ganti rugi”*
 12. Peraturan mengenai berakhirnya suatu perjanjian diatur di dalam pasal 1570 KUHPerdara, yang berbunyi *“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.*
 13. Pasal 1571 KUHPerdara yang berbunyi, *“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”*
 14. Dan pasal 1579 KUHPerdara yang berbunyi, *“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”*
- b. Hak dan Kewajiban Cris Margono Sebagai Penyewa

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak dan kewajiban Cris Margono meliputi:

- 1) Hak Cris Margono sebagai penyewa
 - a) Mendapatkan bangunan ruko sesuai dengan apa yang diperjanjian yaitu Ruko Nomor 77 dan dengan kondisi yang telah disepakati;
 - b) Mendapatkan renovasi dari Pemilik Rukojika terjadi kerusakan diluar renovasi atau tambahan yang dilakukan oleh Penyewa;
 - c) Penyewa berhak memperoleh keamanan, kenyamanan dan ketentraman ketika melakukan sewa ruko tersebut.
- 2) Kewajiban Cris Margono sebagai penyewa
 - a) Melakukan pembayaran sebanyak cicilan 2x sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian yaitu diawal perjanjian dan 1 tahun setelah perjanjian dilakukan.
 - b) Melakukan pembayaran sesuai dengan tanggal yang diperjanjikan dan membayar jumlah uang sewa yang sesuai
 - c) Merawat bangunan dan memberikan konfirmasi atau informasi kepada Pemilik ruko jika terjadi kerusakan atau akan dilakukan renovasi tambahan terhadap bangunan
 - d) Menaati dan menjaga peraturan keamanan dan ketertiban lingkungan sekitar ruko.
- c. Hak dan Kewajiban Paimin Sebagai yang Menyewakan Ruko

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak dan kewajiban Paimin sebagai yang menyewakan ruko meliputi:

- 1) Hak Paimin Sebagai yang Menyewakan Ruko
 - a) Mendapatkan bayaran dengan jumlah yang sesuai dengan yang diperjanjikan dan dibayarkan pada tanggal dan cara yang diperjanjikan
 - b) Mendapatkan kabar terkait adanya kerusakan terhadap bangunan ruko dan jika ada renovasi tambahan dari penyewa
 - c) Bangunan ruko miliknya dirawat dengan baik
- 2) Kewajiban Paimin sebagai yang Menyewakan Ruko

- a) Melakukan renovasi terhadap bangunan jika terjadi kerusakan;
- b) Menjamin bangunan yang diperjanjikan tidak disewakan kepada pihak lain selama masa sewa
- c) Ikut menjaga keamanan, ketertiban, kenyamanan serta ketentraman lingkungan ruko.

3.3 Pertanggungjawaban Hukum Jika Salah Satu Pihak Tidak Menepati Atau Melanggar Perjanjian Serta Peraturan Yang Berlaku Dalam Sewa-Menyewa Ruko

Apabila terdapat suatu kejadian dimana salah satu pihak melakukan kesalahan atau melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa Ruko tersebut masih berlangsung yang membuat pihak lainnya dirugikan. Atas kesalahan ini menimbulkan tanggung jawab hukum atas dasar wanprestasi ataupun tanggung jawab hukum atas dasar perbuatan melawan hukum.

a. Wanprestasi

Dalam pasal 1243 KUHPerdara menagndung tentang tanggung jawab hukum atas dasar wanprestasi “*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*”. Wanprestasi terjadi karena suatu kelalaian atau kealpaan dimana pihak penyewa yaitu penyewa ruko tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa Ruko tesebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Ruko terjadi dimana pihak penyewa terlambat dalam pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan apabila telah dilakukan penagihan berupa surat peringatan atau surat penagihan lain kepada pihak penyewa, namun tetap tidak dilakukan pembayaran sebagai mana diperjanjikan hal tersebut maka berakibat pihak Yang menyewakan ruko mengalami kerugian, hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi, karena telah melanggar “*melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat*”, dengan hal tersebut maka timbulah suatu tanggung jawab hukum berupa ganti rugi denda seperti yang disebutkan dalam pasal 1243 KUHPerdara, jika keterlambatan Cris Margono sebagai penyewa masih merasa dirugikan maka Paimin dapat meminta perlindungan hukum yaitu dengan mengajukan tuntutan/gugatan berdasarkan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, jika Cris Margono terbukti bersalah maka harus mengganti kerugian berdasarkan pertimbangan hakim. Namun sebelum dilakukan penuntutan ke Pengadilan, kedua Belah pihak dalam perjanjian dapat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mencari jalan tengah hingga mufakat, namun apabila tidak mencapai mufakat barulah pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.

Selanjutnya, jika memberikan ruko selain apa yang diperjanjian atau memindahkan ruko yang disewakan dengan ruko lain dari yang telah disepakati dalam perjanjian atau kondisi ruko berbeda dari yang disepakati. Dengan kejadian tersebut membuat ruko yang diberikan kepada Cris Margono tidak strategis, memiliki kondisi yang kurang bagus dari yang disepakati sehingga Cris Margono mengalami kerugian. Hal ini dapat dikategorikan perbuatan Wanprestasi, karena melanggar unsur “*Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya*,”. Cris Margono dapat meminta ganti rugi kepada Paimin.

Jika Cris Margono masih merasa dirugikan oleh Paimin. Cris Margono dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi ke

Pengadilan Negeri. Namun sebelum dilakukan penuntutan ke Pengadilan, kedua Belah pihak dalam perjanjian dapat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mencari jalan tengah hingga mufakat, namun apabila tidak mencapai mufakat barulah pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (PMH) dapat terjadi ketika pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko. Adapun unsur – unsur dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penyewa, yakni:

- 1) Adanya tindakan hukum bahwa penyewa menyewa ruko
- 2) Adanya kesalahan dari pihak penyewa, yakni penyewa merusak bangunan ruko tanpa mau bertanggung jawab.
- 3) Kesalahan merupakan perbuatan melawan hukum. Karena perbuatan penyewa merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik, melanggar peraturan yang berlaku.
- 4) Perbuatan hukum penyewa merugikan Paimin sebagai pihak yang menyewakan
- 5) Namun sebelum dilakukan penuntutan ke Pengadilan, kedua Belah pihak dalam perjanjian dapat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mencari jalan tengah hingga mufakat, namun apabila tidak mencapai mufakat barulah pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.
- 6) Pihak penyewa harus mengganti kerugian oleh karena itu Paimin sebagai Pihak yang menyewakan Ruko dapat mengajukan tuntutan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri. Jika terbukti dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri maka Cris Margono harus mengganti kerugian berdasarkan keputusan hakim.

Tindakan perbuatan melawn hukum oleh penyewa contohnya adalah merusak dan tidak mau merawat bangunan ruko sehingga menimbulkan kerugian terhadap Pemilik Ruko. Sedangkan unsur-unsur

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan, yakni:

- 1) Adanya perbuatan hukum yaitu Paimin menyewakan Ruko ke penyewa lain.
- 2) Adanya kesalahan dari pihak yang menyewakan yaitu Paimin menghentikan atau menutup kegiatan usaha Cris Margono. Dimana Cris Margono sudah membayar uang sewa.
- 3) Kesalahan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar peraturan yang disepakati
- 4) Perbuatan hukum Paimin merugikan Cris Margono.
- 5) Namun sebelum dilakukan penuntutan ke Pengadilan, kedua Belah pihak dalam perjanjian dapat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mencari jalan tengah hingga mufakat, namun apabila tidak mencapai mufakat barulah pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.
- 6) Paimin harus mengganti kerugian oleh karena itu Cris Margono mengajukan tuntutan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri. Jika terbukti dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri maka Paimin harus mengganti kerugian berdasarkan keputusan hakim.

Sedangkan Pihak yang menyewakan dapat saja melakukan perbuatan melawan hukum yaitu memindah tangankan ruko yang seharusnya disewakan kepada Penyewa kepada pihak penyewa lain sedangkan Penyewa sudah melakukan pembayaran dan melakukan kesepakatan perjanjian, sehingga Penyewa merasa mengalami kerugian akibat perbuatan Pihak yang menyewakan.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko Antara Pihak Penyewa dengan Yang Menyewakan.

Sebelum terjadinya kesepakatan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko antara Paimin dengan Cris Margono. Pihak penyewa harus memenuhi syarat administrasi dan syarat hukum. Syarat hukum yang harus dipenuhi pihak penyewa ruko diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Setelah terpenuhinya syarat administrasi dan syarat hukum oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko, selanjutnya Paimin selaku yang menyewakan ruko dan Cris Margono dapat melakukan perjanjian sewa menyewa ruko. Dalam perjanjian tersebut berisi ketentuan meliputi biaya sewa ruko, jangka waktu sewa, ketentuan ruko dan aturan dalam pemakaian ruko, hak dan kewajiban para pihak serta pertanggungjawaban hukum apabila si penyewa melakukan kesalahan. Jika penyewa dan yang menyewakan menyetujui segala ketentuan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut, maka penyewa dan yang menyewakan dapat menandatangani akta perjanjian sewa menyewa ruko. Setelah penandatanganan perjanjian sewa menyewa ruko maka timbulah hubungan hukum antara Paimin sebagai yang menyewakan ruko dengan Cris Margono sebagai pihak yang menyewa Ruko yang akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan dalam melakukan hak dan kewajiban kedua belah pihak harus mentaati peraturan-peraturan yang berlaku pada perjanjian sewa-menyewa ruko.

2. Peraturan Yang Berlaku Serta Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa Ruko.

Peraturan dalam sewa-menyewa ruko antara Paimin dengan Cris Margono sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara, dalam melaksanakan perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Para pihak dalam sewa menyewa ruko harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, setelah mencapai kesepakatan antara Paimin dengan Cris Margono dalam sewa menyewa ruko, maka timbulah hubungan hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara antara para pihak yang melahirkan suatu hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1550 hingga Pasal 1552 KUHPerdara. Hak dan kewajiban tersebut diatur dalam akta perjanjian yang ditandatangani kedua belak pihak.

3. Pertanggungjawaban Hukum Jika Salah Satu Pihak Tidak Menepati Atau Melanggar Perjanjian Serta Peraturan Yang Berlaku Dalam Sewa-Menyewa Ruko.

Tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak baik pihak penyewa ruko ataupun yang menyewakan ruko terjadi karena adanya kesalahan atas dasar wanprestasi ataupun atas dasar perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan karena tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan maka pihak lain dapat dipertanggung jawabkan atas dasar wanprestasi pasal 1243 KUHPerdara, dan jika ada salah satu pihak yang karena kesalahannya melanggar peraturan-peraturan yang berlaku maka ia dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ke Pengadilan negeri berdasarkan wansprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Namun berdasarkan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa Ruko, para pihak terlebih dahulu dilakukan musyawarah untuk mufakat ketika terjadi perbedaan pendapat, baik itu wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum sebelum dapat mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah dibuat maka penulis ingin memberikan saran berhubungan dengan penelitian. Saran-saran tersebut sebagai berikut:

1. Bagi Paimin Selaku Yang Menyewakan Ruko

Bagi Pemiliki Ruko yang menyewakan ruko apabila dikemudian hari melakukan perjanjian sewa menyewa, hendaknya tetap mempertahankan pembuatan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian yang baik dan mengikuti peraturan-peraturan yang berlaku, sehingga menciptakan perjanjian atau hubungan hukum yang baik pula demi menjaga kepastian hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko, kemudian selanjutnya dalam Menyusun perjanjian sewa menyewa untuk memuat hak dan kewajiban para pihak yang lebih detail serta memuat tentang pertanggungjawaban hukum.

2. Bagi Cris Margono Selaku Penyewa

Bagi Penyewa yang menyewa ruko, apabila kemudian hari melakukan perjanjian sewa-menyewa, hendaknya tetap mempertahankan proses penyusunan perjanjian sewa menyewa dan melaksanakan perjanjian dengan baik dan mengikuti peraturan-peraturan yang berlaku sehingga perjanjian dan hubungan hukum yang timbul terjaga dengan baik serta demi menjaga kepastian hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko, kemudian selanjutnya dalam Menyusun perjanjian sewa menyewa untuk memuat hak dan kewajiban para pihak yang lebih detail serta memuat tentang pertanggungjawaban hukum.

3. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat umum hendaknya berhati hati dalam memahami syarat dan ketentuan dari isi perjanjian sewa menyewa ruko. Hal ini diharapkan apabila suatu waktu masyarakat umum yang akan melakukan perjanjian khususnya dalam perjanjian sewa menyewa ruko dapat menentukan kesepakatan-kesepakatan yang tidak bertentangan dengan peraturan, norma kepatutan ataupun kesusilaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, Arys. 2014. *Konsumsi Kelas Menengah: Shopportunity. Tantangan Ketahanan Pangan Indonesia* Dalam <http://m.bisnis.com/industri/read/20140617/99/236577/konsumsi-kelas-menengahshopportunity-tantangan-ketahanan-pangan-indonesia> . diakses tanggal 13 September 2020 Pukul 11.32 WIB.
- HS, Salim. 2006. *Hukum Kontrak dan Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Ketut Artadi, I dan I Dewi Nyoman Rai Asmara P. 2010. *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayan University Press.
- N. P. D. Sinaga, Budiman. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Kencana. Jakarta.