

## TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO (RUKO)<sup>1</sup>

Oleh : Cindi Kondo<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah prosedur pembuatan perjanjian sewa menyewa Ruko dan bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko. Dalam melakukan penelitian penyusunan Skripsi digunakan metode penelitian hukum normative dan dapat disimpulkan: 1. Perjanjian akan dapat terlaksana apabila prosedur atau tahapan-tahapan dapat dipahami dengan benar oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko. 2. Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko maupun pihak penyewa ruko. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

Kata kunci: Sewa menyewa

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sebagai makhluk sosial masyarakat dibebaskan melakukan kegiatannya berdasarkan hukum yang ada. Namun naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi secara sadar ataupun tidak sering terlibat dengan suatu perjanjian. Dengan asas kebebasan berkontrak (*consensual*), setiap orang

dengan bebas membuat perjanjian. Asas ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan<sup>3</sup>.

Asas kebebasan berkontrak ini hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya<sup>4</sup>.

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 Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya<sup>5</sup>.

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak

<sup>3</sup> Lukman Santoso, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, hal 26.

<sup>4</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, hal 1.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> NIM 090711338

ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah<sup>6</sup>. 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 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.

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur pembuatan perjanjian sewa menyewa Ruko?
2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko ?

### C. Metode Penelitian

Secara terperinci, metode-metode dan teknik-teknik penelitian yang digunakan ialah:

1. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yakni suatu metode yang digunakan dengan jalan mempelajari buku literatur, perundang-undangan dan bahan-bahan tertulis lainnya yang berhubungan dengan materi pembahasan yang digunakan untuk mendukung pembahasan ini.
2. Metode Komparasi (*Comparative Research*), yakni suatu metode yang digunakan dengan jalan mengadakan perbandingan terhadap sesuatu masalah yang dibahas, kemudian diambil untuk mendukung pembahasan ini, misalnya perbandingan antara pendapat para pakar-pakar hukum.

Data yang terkumpul kemudian diolah dengan suatu teknik pengolahan data

secara Deduksi dan Induksi, sebagai berikut :

- a. Secara Deduksi, yaitu pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum, kemudian dibahas menjadi suatu kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. Secara Induksi, yaitu pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus, kemudian dibahas menjadi suatu kesimpulan yang bersifat umum (merupakan kebalikan dari metode Deduksi).

Kedua metode dan teknik pengolahan data tersebut di atas dilakukan secara berganti-gantian bilamana perlu<sup>7</sup>.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) dapat dibuat baik dihadapan notaris maupun dapat dibuat dibawah tangan. Perjanjian yang dapat dibuat oleh dan dihadapan notaris disebut dengan akta otentik yang diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Sedangkan perjanjian yang dapat dibuat dibawah tangan yaitu akta dibawah tangan, dimana cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja. Untuk itu akan sangat penting bagi para pihak untuk mengerti dan memahami tahapan demi tahapan yang akan dilakukan sebelum atau sementara perjanjian dibuat, yaitu sebagai berikut :

1. Tahapan pra-penyusunan perjanjian  
Sebelum suatu perjanjian disusun, para pihak perlu memperhatikan hal-hal yang

<sup>6</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko> (diakses, 16 juli 2013)

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 12.

menyangkut catatan awal, resume pembicaraan awal, dan pokok-pokok yang telah dijajaki dan terdapat titik temu dalam negosiasi (perundingan) pembuatan perjanjian awal.

Mengingat pra penyusunan perjanjian merupakan landasan perjanjian final maka setiap kesepakatan ada baiknya dituangkan dalam nota kesepahaman atau lazim disebut *Memorandum of Understanding* (MoU). Tahap-tahap pra-penyusunan perjanjian sebagai berikut:

a. Negosiasi

Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang demi mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan atau tafsir terhadap suatu hal yang berkaitan dengan kerangka perjanjian.

Biasanya, saat negosiasi inilah masing-masing pihak melemparkan penawarannya terhadap yang lain hingga tercapai kesepakatan. Demi suksesnya proses negosiasi maka para pihak perlu memiliki persiapan yang matang menyangkut hal-hal berikut :

- Menguasai konsep atau rancangan perjanjian bisnis atau untuk subjek yang akan diperjanjikan;
- Menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan;
- Mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah;
- Percaya diri dan tidak mudah menyerah

b. Pembuatan Nota kesepakatan (MoU)

Sebelum menyusun nota kesepakatan, para pihak perlu melakukan identifikasi diri apakah sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan, seperti cakap hukum, umur, tentang objek, dan tempat domisili yang jelas dari masing-masing pihak.

Posisi hukum dari objek perjanjian harus jelas identitasnya, tempat berada, kondisi fisik, dan kedudukan hukumnya (misalnya apakah barang tersebut terikat gadai atau tidak).

Setelah negosiasi selesai dilakukan, tahapan pra-perjanjian selanjutnya adalah membuat Nota kesepakatan (MoU) yang merupakan pencatatan atau penyusunan pokok-pokok persetujuan hasil negosiasi awal dalam bentuk tertulis. Walaupun belum merupakan suatu perjanjian, nota kesepakatan (MoU) mempunyai peran sebagai pegangan untuk melakukan negosiasi lanjutan atau sebagai dasar pembuatan perjanjian.

2. Tahapan penyusunan perjanjian

Salah satu tahap menentukan dalam pembuatan suatu perjanjian adalah tahap penyusunan kontrak. Dalam tahap ini, disusunlah kesepakatan yang dicapai dalam negosiasi dan yang dituangkan dalam nota kesepakatan (MoU) serta perundingan lanjutan hingga dicapainya kesepakatan untuk bergerak ke arah pembuatan bentuk formal dari kesepakatan itu menjadi suatu perjanjian.

Menyusun suatu perjanjian memerlukan ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun notaris atau pejabat lainnya. Karena apabila keliru merumuskan nama dan data pokok, perjanjian itu mungkin menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya di kemudian hari. Pada umumnya dikenal lima fase dalam penyusunan perjanjian di Indonesia sebagai berikut :

a. Membuat konsep (*draft*) pertama prosesnya meliputi pembuatan :

- Judul perjanjian : dalam perjanjian, harus diperhatikan kecocokan isi dengan judul perjanjian serta acuan hukum yang mengikatnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahpahaman dikemudian hari.

- Pembukaan : biasanya berisi tanggal pembuatan perjanjian.
  - Pihak-pihak (para pihak) dalam perjanjian : para pihak dijelaskan identitasnya secara lengkap dengan menyebutkan nama, pekerjaan atau jabatan, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan bertindak atas nama siapa.
  - Latar belakang kesepakatan (recital): berisi penjelasan resmi tentang latar belakang terjadinya suatu kesepakatan (perjanjian).
  - Isi perjanjian : bagian yang merupakan inti perjanjian, yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa. Pada bagian inti dari sebuah perjanjian diuraikan secara rinci isi perjanjian yang biasanya dibuat dalam pasal-pasal, ayat-ayat, huruf-huruf, atau angka-angka tertentu.
  - Penutup : jika semua hal yang diperlukan telah tercantum di dalam bagian isi perjanjian, barulah dirumuskan bagian penutup perjanjian. Penutup memuat tata cara pengesahan suatu perjanjian.
- b. Saling menukar konsep (*draft*) perjanjian  
Dengan cara ini, setiap pihak yang melakukan perjanjian dapat mengkaji ulang atau membuat konsep akhir tersebut untuk diformalkan secara hukum.
- c. Lakukan revisi (jika perlu)  
Hal ini ditempuh karena jika ada masalah yang belum jelas, atau terjadi perubahan situasi politik, atau adanya bencana/malapetaka seperti tsunami.
- d. Lakukan penyelesaian akhir
- e. Menandatangani perjanjian oleh masing-masing pihak

Jika perjanjian sudah ditandatangani, berarti penyusunan sudah selesai dan tinggal pelaksanaannya dilapangan.

Untuk memahami isi perjanjian secara sempurna, ada baiknya para pihak mengetahui bagaimana konsep dasar atau struktur perjanjian berikut unsur-unsur pokok yang harus ada yang disebut anatomi perjanjian. Pada dasarnya, susunan dan anatomi perjanjian dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu, pendahuluan, isi, dan penutup.

a. Bagian pendahuluan : dapat dibagi lagi menjadi tiga sub bagian, yaitu sub bagian pembuka, sub bagian pencantuman identitas para pihak, dan sub bagian penjelasan. Jadi, bagian pendahuluan harus memuat secara lengkap semua hal seperti nama perjanjian, tanggal, hari, bulan, tahun, dan tempat perjanjian ditandatangani. Selanjutnya, perjanjian harus memuat identitas lengkap para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian dan siapa yang menandatangani perjanjian tersebut. Dalam bagian penjelasan harus dicantumkan juga penjelasan mengapa para pihak membuat perjanjian itu.

b. Bagian isi : isi perjanjian lazimnya memuat klausul yang merupakan intisari perjanjian. Selanjutnya, agar isi perjanjian lengkap dan baik, serta dapat menjadi pedoman dalam suatu hubungan hukum di antara para pihak, suatu perjanjian harus memenuhi faktor-faktor sebagai berikut :

1) Apa isi atau hal-hal yang diatur di dalam perjanjian?

Hal atau materi yang menjadi objek perikatan, yang diatur dalam perjanjian, wajib dirumuskan dengan jelas menggunakan bahasa yang lugas dan tidak mempunyai tafsiran ganda.

2) Siapa saja yang membuat perjanjian?

Orang-orang yang tercakup dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan perjanjian. Selain itu, harus dijelaskan juga dengan gamblang dalam bahasa yang dimengerti para pihak motif atau latar belakang pembuatan perjanjian, agar perjanjian itu dapat mengikat kuat dan tidak mungkin dipungkiri para pihak yang bersepakat.

3) Dimana perjanjian dibuat?

Tempat atau lokasi perjanjian harus dijelaskan untuk menentukan ketentuan yang berlaku atas perikatan. Hal ini erat kaitannya dengan kewajiban hukum, seperti perpajakan dan kewenangan pengadilan yang berhak mengadili perkara apabila timbul perselisihan mengenai isi perjanjian.

4) Kapan perjanjian mulai berlaku?

Penentuan kapan suatu perjanjian mulai berlaku merupakan unsur penting untuk memutuskan awal berlakunya perjanjian dengan konsekuensi turunannya, seperti penyerahan barang, konsekuensi perpajakan, dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dapat diketahui kapan hak dan kewajiban para pihak diterima dan dipenuhi.

c. Bagian penutup : suatu perjanjian biasanya memiliki dua hal yang dicantumkan di dalam penutup, yaitu :

- Kata penutup biasanya menerangkan bahwa perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang memiliki kapasitas untuk itu. Selain itu, para pihak juga menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi perjanjian.
- Ruang penempatan tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani perjanjian disertai nama jelas orang yang

menandatangani dan jabatan dari orang yang bersangkutan. Kalimat penutup lazimnya dibuat sebagai berikut : Demikian perjanjian ini dibuat oleh para pihak dengan keadaan sadar tanpa tekanan dari pihak mana pun, untuk dilaksanakan dengan penuh itikad baik dari masing-masing pihak.

Selain mencantumkan ketentuan dalam penutup perjanjian seperti di atas, kita juga perlu memperhatikan ketentuan-ketentuan lain, yaitu :

1. Saksi
2. Meterai
3. Tanda tangan atau cap jempol
4. Paraf di setiap halaman perjanjian
5. Lampiran sebagai kelengkapan perjanjian
6. Catatan tepi pada akta

3. Tahapan pasca penandatanganan perjanjian

a. Pelaksanaan dan Penafsiran perjanjian

Ketika perjanjian telah selesai ditandatangani oleh para pihak, bukan berarti segala isi perjanjian dapat berlaku secara mulus. Hal ini terutama jika menyangkut perjanjian berskala besar yang dalam pelaksanaan perjanjiannya terdapat atau dijumpai rumusan isi perjanjian yang kurang teliti, terjadi perubahan politik, atau kejadian lainnya yang erat dengan isi perjanjian dimaksud. Untuk mengatasi masalah pelaksanaan perjanjian, dapat ditempuh dengan cara memberitahukan kepada pihak yang dirugikan secara tertulis atau lisan agar isi perjanjian ditafsir ulang dan penafsiran tersebut mengikat kedua belah pihak yang biasanya dirumuskan dalam "Tambahan Perjanjian" atau biasa disebut *Addendum*.

*Addendum* dirumuskan secara musyawarah dan merupakan bagian yang mengikat dan saling melengkapi dengan perjanjian Induk. Pelaksanaan suatu perjanjian dapat juga terganggu apabila dalam masa pelaksanaannya terjadi hal-hal yang digolongkan keadaan memaksa atau biasa disebut "*Force majeure*".

- b. Penyelesaian sengketa dibidang perjanjian
  - 1) Musyawarah para pihak perjanjian  
Terdapat banyak cara yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam penyelesaian permasalahan perjanjian. Namun, cara yang paling sering dianjurkan adalah lewat musyawarah. Melalui musyawarah, para pihak dapat bertatap muka dan menyelesaikan masalah secara langsung tanpa intervensi pihak luar.
  - 2) Melalui pengadilan (*litigasi*)  
Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa melalui jalur hukum lewat pengadilan.
- c. Alternatif penyelesaian sengketa
  - 1) Konsultasi
  - 2) Negosiasi
  - 3) Mediasi
  - 4) Konsiliasi
  - 5) Penilaian ahli<sup>8</sup>.

Walaupun tahapan demi tahapan sudah dijelaskan tapi seringkali menimbulkan permasalahan atau hambatan dikemudian hari. Oleh karena itu untuk menyusun suatu perjanjian yang baik dan fungsional, diperlukan persiapan atau perencanaan yang sungguh-sungguh, matang, dan melalui diskusi atau pembicaraan awal yang mengikat. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian baik pemilik ruko maupun penyewa ruko harus menyiapkan waktu khusus yang dianggap cukup untuk

membicarakan maksud dan tujuan pengadaan perjanjian dengan bahasa/terminology yang dipahami para pihak.

#### **B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.**

Salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Bahkan dapat dikatakan justru pelaksanaan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian.

Bagaimana menentukan pelaksanaan yang baik dan sempurna? Untuk menentukan apakah debitur telah melaksanakan kewajibannya memenuhi isi perjanjian, ukurannya didasarkan pada kepatutan atau behoorlijk. Artinya, debitur telah melaksanakan kewajibannya menurut yang *sepatutnya, serasi dan layak* menurut semestinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah mereka setuju bersama.

Apakah pelaksanaan telah dilakukan dengan selayaknya atau sepatutnya, harus dilihat pada "*saat pelaksanaan*" perjanjian. Kreditur tidak dapat mempersoalkan atau menuntut kurang-sempurnaan persiapan pelaksanaan. Sejak saat pelaksanaan perjanjianlah tanggung jawab dapat ditagih pada debitur, terutama segala kekurangan yang merugikan atau kurang tepatnya waktu pelaksanaan; sehingga debitur dapat dianggap telah berbuat tidak sepatutnya.

Setiap pihak yang membuat perjanjian, terutama pihak kreditur sangat menghendaki agar pelaksanaan perjanjian diusahakan dengan sempurna secara "*sukarela*" sesuai dengan isi ketentuan perjanjian. Akan tetapi tentu tidak semua berjalan sebagaimana mestinya. Boleh jadi debitur "*ingkar secara sukarela*" menepati pelaksanaannya. Keingkaran debitur inilah yang memberi hak kepada kreditur untuk

<sup>8</sup> BN. Marbun, 2009, *Membuat Perjanjian Yang Aman Dan Sesuai Hukum*, Pustaka Swara, Jakarta, hal 12-21.

memaksa debitur melaksanakan prestasi. Umumnya pemaksaan pelaksanaan prestasi harus melalui kekuatan putusan vonnis pengadilan; yang menghukum debitur melunasi prestasi serta membayar ganti rugi (*schade vergoeding*). Dan *schade vergoeding*/ganti rugi ini seperti yang akan dibicarakan lebih lanjut adalah akibat dari :

- Pelaksanaan pemenuhan prestasi terlambat dari waktu yang telah ditentukan.
- Terdapat cacat pelaksanaan, atau tidak melakukan pelaksanaan yang selayaknya/sepatutnya<sup>9</sup>.

Perjanjian kalau dilihat dari wujudnya adalah merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak akan ada artinya kalau prestasinya tidak dapat diwujudkan atau tidak mungkin dapat diwujudkan. Untuk mengetahui itu perlu ada tanggung jawab. Jadi disamping kewajiban berprestasi perlu juga diimbangi dengan tanggung jawab melakukan prestasi, jika tanggung jawab ini tidak ada, maka kewajiban berprestasi tidak ada artinya menurut hukum. Apa isi tanggung jawab itu? harta kekayaan debitur menjadi jaminan atau taruhannya jika debitur tidak memenuhi prestasinya.

Apakah yang dapat dituntut dari seorang debitur yang lalai? Si berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan :

- Pertama, ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
- Kedua, ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau

terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.

- Ketiga, ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian<sup>10</sup>.

Namun berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta, dalam perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai akibat hukumnya yaitu yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta :

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Artinya para pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, maka ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, ada akibat hukum tertentu, yaitu dapat dikenakan sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapatkan hukuman/sanksi seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pihak yang melanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lain yang dirugikan.

Menurut undang-undang pihak yang melanggar perjanjian diharuskan:

- a. Membayar ganti kerugian (1243 KUHPerduta)

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, hal 57-58.

<sup>10</sup> Subekti, 1993, *Pokok-pokok Hukum Perdata Cet. XXV*, Intermedia, Jakarta, hal 147-148.

- b. Perjanjian dapat diputuskan (1266 KUHPperdata)
  - c. Menanggung/ resiko (1237 KUHPperdata)
  - d. Membayar biaya perkara bila digugat di pengadilan (181 ayat (1) HIR)
2. Tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak kecuali atas persetujuan kedua belah pihak (jadi dijanjikan lagi) atau karena alasan yang cukup menurut undang-undang, maka perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
3. Harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma:
- a. Kepatutan (artinya kepatantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan)
  - b. Kesusilaan (artinya kesopanan, keadaban)

Kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Jadi apa yang harus dipenuhi itu harus sesuai dengan kepatutan kesusilaan<sup>11</sup>.

Perjanjian yang akan kita bahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko dalam pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPperdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya<sup>12</sup>. Dengan kata lain dalam kesepakatan ini di mana penyewa ruko harus membayarkan atau memberikan imbalan sedangkan pemilik ruko memberikan manfaat dari ruko yang disewa oleh penyewa ruko.

<sup>11</sup>Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, **Op.cit**, hal 96-100

<sup>12</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan<sup>13</sup>. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu yaitu:<sup>14</sup>

Hak Pemilik barang:

- a. Berhak atas biaya sewa yang telah disepakati dengan penyewa.
- b. Berhak menyita barang-barang perabot rumah penyewa apabila penyewa wanprestasi, seperti tidak membayar biaya sewa (*pandbeslag*).
- c. Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa apabila karena kelalaian penyewa menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.
- d. Berhak membatalkan perjanjian, apabila pihak penyewa menyalahgunakan barang yang disewakannya.

Kewajiban Pemilik barang

- a. Menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
- b. Menjamin penyewa bahwa barang yang disewakan itu tidak akan ada tuntutan dari pihak lain selama masa persewaan berlangsung.
- c. Dalam kurun waktu sewa-menyewa, pemilik barang harus melakukan perbaikan-perbaikan pada barang-barang yang disewakan, kecuali perbaikan yang kecil-kecil, yang merupakan kewajiban si penyewa.

Hak penyewa

- a. Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakannya dari pemilik barang.
- b. Berhak menuntut pemilik barang apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata barang tersebut bukan pemilik penyewa.

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, **Op.cit**, hal 236.

<sup>14</sup> Lukman Santoso, **Loc.cit**.



- c. Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan-perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaiannya.  
Kewajiban penyewa
  - a. Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik.
  - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya.
  - c. Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan.
  - d. Melakukan perbaikan-perbaikan yang kecil terhadap barang yang disewanya.

Berdasarkan uraian diatas, ketika perjanjian akan dilaksanakan maka pada kedua belah pihak, baik pemilik ruko maupun penyewa ruko melekat hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu. Dan apabila pada kenyataan pihak yang satu yaitu penyewa ruko tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang lainnya yaitu pemilik ruko dapat menuntut haknya untuk mengganti kerugian atau menuntut melaksanakan perjanjian, ataupun kedua-duanya.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perjanjian akan dapat terlaksana apabila prosedur atau tahapan-tahapan dapat dipahami dengan benar oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko.
2. Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko maupun pihak penyewa ruko. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat

menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

### B. Saran

1. Prosedur atau tahapan itu sebaiknya sebelum perjanjian dibuat, maka harus diketahui dan dipahami oleh para pihak, baik yang menyewakan ruko atau pihak penyewa ruko karena akan sangat membantu dalam proses pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko.
2. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat secara sah dengan akta yang dibuat oleh Notaris yaitu akta otentik akan lebih mudah bagi masing-masing pihak untuk dipertanggungjawabkan jika dikemudian hari akan menimbulkan masalah dibandingkan dengan perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat dengan akta secara dibawah tangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- ....., *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- BN. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman Dan Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, 2009.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- ....., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1986.

- Saliim HS, ***Hukum Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Subekti, ***Aneka Perjanjian***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, ***Pokok-pokok Hukum Perdata Cet XXV***, Intermasa, Jakarta, 1993.
- Suharnoko, ***Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus***, Kencana, Jakarta, 2004.
- Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

#### **Sumber Lainnya**

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata  
[www.kompas.com](http://www.kompas.com)  
<http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>  
<http://dodikurniadi.blogspot.com/2013/04/perikatan-contoh-kasus-dan-analisisnya.html>  
<http://media.leidenuniv.nl/legacy/hukum-perikatan-contract-tort-law.pdf>  
<http://www.anglingp.com/poinpoin-sewa>