



## **PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANG USAHA**

**Muhammad Farhan Gayo, Heru Sugiyono**  
Fakultas Hukum

### **ABSTRAK**

Pacta Sunt Servanda merupakan salah satu asas yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa, yakni kesepakatan yang telah disepakati selanjutnya berlaku sebagai Undang-Undang yang mengatur. Namun pada kenyataannya, didapati beberapa fakta hukum bahwa pemilik usaha mengingkari isi perjanjian sewa menyewa ruang usaha, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Rumusan masalah yang diangkat oleh penulis adalah tentang bagaimana penerapan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha dan perlindungan hukum terhadap penyewa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik ruang usaha dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yakni melalui studi kepustakaan, dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas pacta sunt servanda belum dapat diterapkan sepenuhnya dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha, hal ini lebih disebabkan karena pemilik ruang usaha mempunyai kedudukan lebih kuat dibandingkan penyewa. Ketentuan hukum perdata hanya memberikan perlindungan hukum berupa hak untuk pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian melalui pengadilan atas tidak dilaksanakannya perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha perlu diatur mengenai sanksi yang tegas bagi pihak yang mengabaikan asas pacta sunt servanda, sehingga penyewa sebagai pihak yang lebih lemah kedudukannya dapat terlindungi haknya.

**Kata Kunci : pacta sunt servanda, sewa menyewa, ruang usaha**

### **PENDAHULUAN**

Berjalannya ekonomi nasional, serta industri bidang properti pada umumnya dapat sering dialami sebuah peningkatan yang sejalan. Sehingga adanya sebuah bentuk peningkatan serta membangkitnya kembali aktivitas perkembangan ekonomi. Untuk selanjutnya dapat dilihat bahwa, kegiatan di bidang properti dapat menjadikan sebuah acuan sebearapa efektif nya aktivitas perkembangan ekonomi yang sedang berjalan.

Setiap perusahaan-perusahaan properti seperti yang berbentuk Perseroan Terbatas atau badan usaha lain yang berbadan hukum dalam melakukan sebuah kesepakatan antara

pihak-pihak dan ingin menimbulkan suatu kesepakatan pasti membutuhkan yang namanya perjanjian. Yaitu suatu perjanjian ialah suatu kejadian yang menimbulkan kesepakatan dari pihak-pihak untuk melaksanakan suatu hal yang akan dilaksanakan.

Sewa menyewa merupakan hal yang termasuk ke dalam timbal balik untuk beberapa pihak sehingga menyebabkan perikatan terhadap pihak lain. Perjanjian yang melahirkan hak, kewajiban, sering juga disebut perjanjian antara kedua pihak atau timbal balik, harus dipenuhi oleh pihak yang bersepakat, serta hak kewajibannya berhubungan.

Pasal 1548 KUHPerdota telah memberikan pengaturan terkait sewa menyewa secara umum yakni sebagai berikut, "sewa menyewa merupakan suatu persetujuan yang pihak pertama mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang kedua, barang untuk dinikmati dalam waktu tertentu, dengan harga yang dibayarkan oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupkan pembayarannya."

Dari pengertian sewa menyewa yang dijelaskan, maka dapat dikatakan untuk menjadi sebuah perjanjian sewa menyewa yang baik ialah, perjanjian sewa menyewa tersebut harus merupakan sebuah kesepakatan yang sifatnya timbal balik dari pihak yang menyewa terhadap pihak penyewa untuk selanjutnya pihak yang menyewa memberikan penyerahan kepada pihak penyewa yang berkewajiban membayar harga sewa tertentu, kemudian pihak yang menyewa ini berhak untuk menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati tidak untuk dimiliki oleh pihak penyewa, lalu nikmatnya suatu barang ini hanya berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang harganya telah ditetapkan bersama.

Pada suatu perjanjian juga biasanya dikenal banyak asas perjanjian yang salah satunya ialah asas pacta sunt servanda yang berada pada Pasal 1138 KUHPer menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh kedua belah pihak itu mengatur sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang telah sepakat, untuk kemudian tidak dapat ditarik kembali oleh kedua belah pihak karena alasan tertentu yang Undang-Undang menyatakan cukup untuk dapat persetujuan serta harus dilaksanakan secara itikad baik, cakap hukum dan secara sah berlaku sebagai Undang-Undang.

Adapun mengenai kasus tentang sewa menyewa ruang usaha yang peneliti kaji sebagai bahan dalam penelitian jurnal ini ialah berdasarkan pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2129 K/Pdt/2017, yang sudah inkraht dan berada di daerah Kota Madya Tangerang, Banten. Dijelaskan bahwa pihak yang menyewakan ruangan usaha di dalam bangunan yang dimilikinya bernama Shopping Mall Great Western Resort yang beralamat di Jalan M.H Thamrin KM 2,7 Kelurahan Penunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kota Madya Tangerang. Yang disewakan oleh pihak yang menyewakan ini ialah ruangan di lantai Lower Ground Blok/Nomor, AT/02 Type Big Shop, Luas 1032,87 m<sup>2</sup> (seribu tiga dua koma delapan tujuh meter persegi), sesuai dengan perjanjian sewa menyewa ruangan di Great Western Resort dengan nomor 004/SM/LGL-DKU/X2013, terlaksana pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2013. Kemudian pihak penyewa menggunakan ruangan usaha ini diperuntukkan sebagai unit usaha Cafe and Billiard, dengan waktu selama 5 (lima) tahun dari 1 Oktober 2013 sampai 30 September 2018.

Berdasarkan putusan tingkat pertama di Pengadilan Negeri dengan Nomor perkara 451/Pdt.G/2014/PN.Tng yang di dalamnya terdapat bukti dari para pihak yaitu berupa fotokopi surat perjanjian sewa menyewa ruang usaha lalu dari putusan itu telah diputuskan

bahwa pihak yang menyewakan telah melakukan perbuatan lalai yang mengakibatkan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya yang tertuang di dalam pasal 11 ayat (8) perjanjian tersebut, yang berisikan bahwa "Pihak penyewa bersedia dan menyetujui apabila direlokasi dan berhak untuk menjadi yang terdahulu untuk memilih ruangan usaha pengganti yang mempunyai spesifikasi yang kurang lebih sama dengan ruangan usaha sebelumnya". Dapat penulis katakan bahwa sebuah wanprestasi merupakan perbuatan yang mengingkari perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan adanya akibat hukum. Ini juga didasarkan oleh perbuatan yang terlihat beritikad tidak baik dari pihak yang menyewakan dengan melakukan tindakan pengosongan, pembongkaran dan pengrusakan terhadap properti-properti milik pihak penyewa yang dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan dari pihak penyewa sehingga terlihat ada bentuk keinginan dari pihak yang menyewa untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara pribadi sehingga menurut Pasal 1338 KUHPer ini bertentangan karena di dalam perjanjian tersebut yang intinya tidak dapat ditarik kembali selain dari kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang yang dinyatakan cukup dan sudah menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa atas tindakan tersebut. Padahal pihak penyewa juga telah melaksanakan keseluruhan kewajibannya yang timbul untuk membayarkan uang sewa, listrik, security charge dan deposit berdasarkan Pasal 4, 9 10 dan 11 ayat (1) perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut bahwa pihak penyewa berusaha menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan segala kewajibannya, sehingga wajar apabila pihak penyewa juga menuntut pemenuhan hak terhadap pihak yang menyewakan ruang usaha untuk menuntut ganti ruang usaha yang sesuai spesifikasi ruangan sebelumnya dan sebagai pihak yang dirugikan juga dapat meminta pemenuhan ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara.

Dari penjelasan telah dijabarkan sebagaimana perjanjian sewa menyewa yang baik itu seharusnya dilaksanakan karena di dalam suatu perjanjian itu harus ada peraturan yang terletak pada Pasal 1338 KUHPerdta mengenai salah satunya ialah prinsip pacta sunt servanda ini yang menegaskan bahwa suatu persetujuan yang telah sepakat sebagai peraturan yang mengikat bagi para pihak, oleh karena itu kedua belah pihak itu harus menghargai perjanjian sewa menyewa yang sudah dilaksanakan. Sehingga berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana penerapan asas pacta sunt servanda dalam hukum perjanjian sewa menyewa ruang usaha dan perlindungan hukum terhadap penyewa atas perbuatan wanprestasi oleh pemilik ruang usaha dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha.

## **METODE PENELITIAN**

Riset ilmiah berawal dari adanya suatu fenomena dalam bidang yang dikuasai oleh peneliti. Yang dimaksud dengan fenomena di sini adalah adanya hal/keadaan yang khusus sehingga menarik minat peneliti untuk melitinya.

Dalam penelitian hukum kualitatif yang penulis gunakan, bahwa penelitian hukum kualitatif ialah pada intinya meletakkan peneliti sebagai instrumen kunci. Dengan pendekatan hukum ialah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif itu adalah yang berhubungan dengan bahan hukum sebagai data dalam penelitian kualitatif. Dalam melakukan penelitiannya melalui perantara bahan-bahan hukum dalam arti luas, biasa disebut bahan kepustakaan (*library research*). Penulis menggunakan beberapa pendekatan yang pertama ialah pendekatan undang-undang, kedua pendekatan kasus dan yang terakhir

pendekatan konseptual. Jenis data yang peneliti pilih yaitu data sekunder. Data sekunder adalah data yang cara memperolehnya dari bahan pustaka guna menemukan landasan teoritis berupa peraturan perundang-undangan maupun literatur yang berhubungan dengan objek penelitian melalui bahan hukum. Dari penjelasan sebelumnya penelitian yang dipilih ialah sekunder. Dengan demikian cara memperoleh datanya dengan studi kepustakaan.. Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu berupa pemahaman yang mendalam terhadap data-data yang sudah dikumpulkan. Untuk kemudian penulis kaitkan dengan pokok masalah yang ada sehingga dapat menjadikan penelitian yang objektif.

## **PEMBAHASAN**

### **Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha**

Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum ialah menjadi sebuah dasar kebenaran yang dapat dijadikan pedoman dalam menegakan keadilan asasi, yang menyebabkan melalui asas hukum tersebut timbul yang dapat dijadikan pertimbangan secara etis dan sosial moral masyarakat sehingga dapat masuk dan mengerti tentang hukum dengan demikian itu merupakan sumber utama sebuah hukum.

Hukum perjanjian adalah bagian hukum privat (perdata). Hukum privat(perdata) ini berkaitan erat dengan pencapaian suatu prestasi yang kewajibannya nanti akan dilaksanakan. Hukum perjanjian ialah merupakan bahagian dari hukum perdata, karena dalam hal perbuatan melawan hukum atau wanprestasi kepada kesepakatan yang telah dibuat dalam kontrak itu merupakan urusan masing-masing dari para pihak yang melakukan perjanjian.

Sewa menyewa dapat dipersamakan dengan jual beli, merupakan suatu persetujuan yang sering ditemukan di dalam hukum perjanjian di Indonesia. Oleh karena itu, dari perjanjian sewa menyewa atau jual beli yang dapat biasanya dilakukan oleh masyarakat dalam mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian.

Setiap perjanjian apapun pada dasarnya harus terpenuhiya sebuah syarat sahnya perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdT menyebutkan keempat dari syarat sahnya dari suatu persetujuan/perjanjian, sebagai berikut: sebuah kata sepakat, cakap dalam suatu perjanjian, adanya hal-hal tertentu, dan sebab-sebab demikian halal, hal ini termasuk juga kontrak..sewa menyewa, hal ini sebuah kontrak yang terdapat timbal balik. "Perjanjian yang memiliki kesifatan timbal balik merupakan persetujuan yang memberikan baik itu hak maupun kewajiban kepada para pihak".

Dalam suatu perjanjian seperti halnya perjanjian sewa menyewa pasti menganut prinsip-prinsip atau asas yang erat kaitannya untuk mengatur serta mengarahkan para pihak tersebut untuk dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu pemilik ruang usaha agar dapat menghindari terjadinya sebuah perbuatan ingkar janji pada isi perjanjian sewa menyewa sudah disepakati bersama kepada pihak penyewa. Persamaan dari persetujuan yang berkaitan dengan jual beli dan sewa menyewa, ialah sama-sama memiliki kekuatan yang mengikat serta untuk menuju kata sepakat yang menghasilkan persetujuan mengenai barang dan harga. Dari sini sudah seharusnya pihak pertama yang menyewakan dapat memberikan ruangnya untuk diserahkan, sehingga penyewa dapat membayarkan biaya sewanya. Berkenaan tersebut, Henry P Panggabean (2001:7) mengatakannya pada dasarnya

suatu setiap asas-asas perjanjian yang telah dikaji pasti diantaranya memiliki peran untuk sahnya persetujuan yang berlaku sebagai peraturan perundang-undangan. Perkembangan yang diketahui dapat lebih mudahnya apabila sudah mengenal asas yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada. Pasal 1338 KUH Perdata merumuskan bahwa seluruh perikatan yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai peraturan yang mengikat dan memiliki sanksi kepada para pembuatnya, kedua ialah perikatan tersebut tidak dapat diambil lagi atau karena sepakatnya kedua belah pihak baru bisa diambil kembali, perikatan yang dilaksanakan harus dengan hal-hal yang baik dan tidak melanggar ketentuan peraturan.

Beberapa prinsip hukum perjanjian yang terkandung di Pasal 1338 KUHP, yakni: prinsip konsensualisme, pacta sunt servanda, kebebasan berkontrak dan itikad baik.

Berdasarkan uraian tersebut yang menjadi hal pokok yang dapat dianalisis pada perjanjian sewa menyewa ruang usaha pada penelitian ini maka menurut penulis terlihat bahwa pemilik ruang usaha tidak memahami pelaksanaan asas pacta sunt servanda yang seharusnya dapat diterapkan ke dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut, ini ditandai dengan perbuatan yang dilakukan secara sepihak oleh pemilik usaha kepada penyewa menjelaskan bahwa pemilik ruang usaha melakukan tindakan pengrusakan terhadap barang-barang yang ada di ruangan usaha yang pada saat itu masih disewa oleh penyewa dalam pihak yang menyewa tidak diizinkan untuk mengubah penataan atau wujud dari (ruangan) yang telah diserahkan untuk dipersewakan hal ini ada pada Pasal 1554 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga ini sudah jelas perbuatan yang dilakukan oleh pemilik ruang usaha bertentangan dengan KUHP, menurut hasil analisis penulis berdasarkan perbuatan yang telah dilakukan oleh pemilik ruang usaha bahwa pemilik ruang usaha di sini memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan penyewa pada perjanjian sewa menyewa tersebut karena sudah terang-terangan melakukan tindakan sewenang-wenang tanpa pemberitahuan kepada penyewa, padahal para pihak telah bersepakat di dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut, sebagai wujud bentuk penghormatan perjanjian sewa menyewa ruang usaha yang menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) itu harus seperti berlakunya peraturan yang dapat mengatur pihak-pihak dalam hal ini berada pada satu prinsip hukum kontrak yaitu asas pacta sunt servanda, sehingga dapat dijelaskan prinsip pacta sunt servanda ini berasal dari bahasa luar negeri (latin) yang berarti kesepakatan harus dijalankan sampai ditepati oleh kedua belah pihak. Artinya, setiap persetujuan atau perjanjian memiliki kekuatan hukum memaksa dan mengikat setiap para pihak dan diberikannya juga kepastian hukum kepada pihak tersebut, sehingga dianggap melanggar sebuah peraturan perundang-undangan yang dapat diartikan bahwa untuk diberikan akibat hukum, ialah dapat penetapan sanksi hukum kepada pihak yang wanprestasi. Jadi orang/badan hukum yang melanggar perjanjian, dapat diberikan tuntutan secara hukum, seperti yang telah ditetapkan di dalam sebuah peraturan. Asas tersebut merupakan asas ketaatan agar menjalankan kontrak sesuai..dengan isi yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam teori hukum kontrak klasik pun, pacta sunt servanda merupakan sesuatu yang suci dan perjanjiannya harus dilakukan dengan sungguh-sungguh. Jika yang diperjanjikan antara para pihak melakukan wanprestasi, maka yang melakukan wanprestasi dianggap memiliki dosa besar. Ungkapan pacta sunt servanda mengakui bahwa sebuah aturan yang semua perjanjian yang membuatnya adalah manusia secara sendiri pada dasar hakekatnya bermaksud untuk memenuhi dan dapat diperlukan untuk memaksa secara

hukum untuk mengikat, sehingga perjanjian ini berlaku sebagai peraturan-peraturan bagi pihak yang mengikatnya dan termasuk ke dalam Pasal 1338 ayat 1 dan ayat 2 KUHPerd. Ini mengartikan bahwa, pihak-pihak wajib menaati yang sudah mereka buat kesepakatan bersama.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Atas Perbuatan Wanprestasi Oleh Pemilik Ruang Usaha Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha**

Perlindungan hukum adalah sebuah bentuk perlindungan terhadap subjek hukum yang berbentuk preventif atau represif yang diterima oleh subjek hukum tersebut. Sehingga kata lain dari perlindungan hukum yakni suatu kejadian yang umum dari fungsi hukum yakni hukum dapat memberikan suatu kepastian hukum, kesetaraan, dan perdamaian. Salah seorang pakar hukum yaitu Satjipto Rahardjo ini mengemukakan di dalam teori ialah bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang tujuannya melindungi orang atau badan hukum dari hal-hal yang merugikan.

Dari pendapat Satjipto Rahardjo inilah, hukum memberikan perlindungan kepada orang dan badan hukum yang dapat menempatkan kuasa untuk melakukan tindakan yang dapat melindungi kepentingannya tersebut. Penempatan kekuasaan ini dilakukan sistematis, yang artinya ditentukan keleluasaan serta kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak disetiap kuasa yang dimiliki masyarakat itu disebut hak, melainkan setiap yang sudah ada di dalamnya itu menjadi alasan yang melekat bahwa itu merupakan bagian dari kekuasaan masyarakat.

Kewajiban yang harus dilaksanakan pihak yang menyewa. Pemilik ruang usaha juga mempunyai kewajiban dalam melaksanakan suatu perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 KUHPerd. pihak yang menyewa memiliki kewajiban untuk:

- a. Memberikan benda untuk diserahkan kepada penyewa.  
Mengenai kewajiban pertama, yakni pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, menyewakan sebuah barang juga harus diserahkan kepada pihak penyewa untuk dapat dinikmati. Adapun perihal sebuah penyerahan ada yang dimaksud dengan penyerahan secara nyata kendati demikian sering disebut *deliverence*. Pihak yang menyewakan harus melakukan penentuan barang yang akan disewakan nantinya serta mengosongkannya apabila itu ruangan. Oleh karena itu di dalam bentuk perjanjian sewa menyewa berarti pihak pemilik ruang usaha harus dilaksanakannya penyerahan secara nyata-nyata, daripada tidak dapat dilakukan penuntutan dalam menyerahkan barangnya secara hukum.
- b. Memelihara benda yang disewa supaya bisa dipergunakan  
Dalam hal yang kedua ini, pihak yang menyewa harus melaksanakan perbaikan saat sewa menyewa yang dilaksanakan itu berjalan maka barang dijadikan objek penyewaan dengan hajat yang disetujui oleh penyewa, kecuali dalam hal perbaikan-perbaikan yang sedikit telah ditentukan di dalam Pasal 1551 ayat 2 KUHPerd.

Hak pihak penyewa, selain hak serta kewajiban itu dapat diterima serta dilaksanakan oleh pihak pemilik ruang usaha, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajibannya dalam melaksanakan hal nya yaitu suatu sewa menyewa. Hal-hal yang menjadi hak dari pihak

penyewa yaitu, pihak penyewa memiliki hak terhadap suatu barang dalam keadaan yang baik untuk dipelihara sehingga barang tersebut bisa untuk digunakan untuk beberapa hal yang diperlukan, kemudian yang kedua pihak penyewa mendapatkan sebuah jaminan untuk dapat menikmati dengan tentram, damai, sejahtera tanpa barang tersebut mengandung cacat yang menghalangi untuk dilakukannya penyewaan, selanjutnya ketiga pihak penyewa berhak menghentikan sewa menyewa apabila benda yang telah dipersewakan tidak dipakai oleh pihak penyewa, dalam hal ini diatur pada Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdara, selanjutnya yang terakhir pihak penyewa diperbolehkan sewaktu pengosongan barang yang telah disewakan, untuk dibongkar serta dibawa lalu dimiliki dengan biaya sendiri untuk selanjutnya barang yang dibawa dari tempat sewa, asalkan pembongkaran dan pembawaan tersebut tidak menyimpang dari KUHPerdara di Indonesia.

Dari penjelasan di atas, menurut penulis pemilik ruang usaha sebagai pihak yang menyewakan ruangan usaha melaksanakan segala kewajibannya berdasarkan sewa menyewa ruang usaha, padahal sewa menyewa ruang usaha ini pihak penyewa sudah melaksanakan segala kewajibannya dalam membayarkan uang sewa, deposit charge, security, listrik dan lain-lain yang bersangkutan terkait penyewaan ruangan usaha tersebut, dengan terjadi hal tersebut pemilik ruang usaha selaku pihak yang memiliki ruangan usaha dianggap memiliki kedudukan yang paling kuat sehingga dapat melakukan segala kekuatannya untuk melakukan perbuatan yang diinginkan atas penyewa, yang mengarah kepada perbuatan lalai/ingkar janji yang biasa disebut wanprestasi. Untuk itu pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian, ganti kerugiannya dapat meliputi pembiayaan nyata yang sudah ada, kemudian timbul bentuk kerugian yang mengakibatkan bentuk wanprestasi, dan juga bunga. Mengenai pengingkaran sebuah kontrak, menurut pendapat dari O.W Holmes dalam sebuah teori yang dikemukakannya, yaitu bahwa ada kewajiban untuk menjaga suatu perjanjian sehingga jikalau mereka tidak menjaganya, maka harus bertanggung jawab membayar ganti rugi, atau sejumlah kompensasi. Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara untuk penetapan sanksi-sanksi yang dapat dimasukkan ke dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha yang dapat diberikan kepada pihak pemilik ruang usaha, yakni melakukan serta dilaksanakannya perjanjian, perjanjian yang harus dipenuhi dengan adanya pembayaran ganti rugi, lalu yang ketiga melakukan pembayaran ganti kerugian, selanjutnya yang keempat ialah adanya pembatalan perjanjian, terakhir yang kelima pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti rugi.

Seorang penyewa yang diduga melakukan kesalahan dan agar diberikan penetapan sanksi hukum atas kecerobohannya, seorang penyewa tersebut dapat mempertahankan haknya dengan memberikan beberapa pernyataan yang dapat dipertimbangkan supaya dirinya terbebas dari sanksi hukum.

Mempertahankan hak penyewa dalam hal ini ada tiga yang dapat diajukan, yaitu:

- 1) Memberikan pengajuan terhadap sebuah tuntutan karena keadaan yang timbul tidak terduga dari para pihak;
- 2) Memberikan pengajuan kepada pihak yang menyewa sendiri juga telah melakukan kesalahan
- 3) Menyatakan pihak yang menyewa juga melepaskan haknya untuk menuntut sebuah kerugian yang telah dialaminya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dianalisis ialah, bahwa seharusnya pihak-pihak menyepakatkan di dalam penyewaan ruang usaha tersebut, wajib mencari pemecahan

masalah dalam perlindungan hukum nya terhadap penyewa dalam mengantisipasi perbuatan wanprestasi dengan cara dapat memberikan penetapan pengaturan sanksi yang tegas dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha yang bisa memberikan hukuman tegas kepada salah satu dari pihak yang melanggar ketentuan-ketentuan pasal yang berada di dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut seperti sebuah berlakunya undang-undang yang hal ini dianut pada asas hukum perjanjian yakni pacta sunt servanda, dalam hal ini terjadi pada pemilik ruang usaha yang telah mengabaikan asas pacta sunt servanda karena sudah melakukan perbuatan yang lalai yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberikan ruang usaha yang sesuai spesifikasi nya atas relokasi yang dilakukannya terhadap pihak penyewa, wujud sanksi tersebut seperti pembatalan perjanjian atau pihak pemilik ruang usaha tidak dikenakan untuk menyewakan ruangan usahanya kepada pihak penyewa lain agar tidak selalu dalam setiap perbuatan wanprestasi diakhirkan dengan meminta penggantian kerugian dari penyewa yang merasa rugi kepada yang menyewakan telah berbuat cidera janji, karena pada dasarnya juga ketentuan KUHPerdta di Indonesia menurut penulis diatur dari bentuk perlindungan hukum saja yang diperuntukkan kepada debitur dalam hal ini dari subjek hukum yang menyewa ruang usaha tersebut dapat meminta penyelesaiannya hanya dengan cara meminta ganti rugi dalam proses gugatan ke Pengadilan Negeri atau bahkan sampai kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

## **PENUTUP**

### **KESIMPULAN**

Dari uraian di dalam pembahasan simpulan nya ialah, dalam hal ini sebuah penyewaan ruangan untuk usaha juga diatur di dalam Buku Ke-3 dari Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPer untuk itu pemilik ruang usaha tidak menerapkan sepenuhnya prinsip hukum kontrak Indonesia yakni asas pacta sunt servanda yang ada di dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPer yang menyatakan setiap persetujuan yang dibuat oleh para pihak belaku sebagai peraturan yang mengikat ini ditandai dengan pemilik ruang usaha yang melakukan perbuatan lalai atau ingkar janji yang disebut dengan wanprestasi terhadap penyewaan ruang usaha telah dilaksanakan bersama dengan penyewa. Sehingga dalam hal kedudukan nya yang lebih kuat dibandingkan dengan pihak penyewa, maka sudah sepatutnya perlindungan secara hukum wajib ditujukan kepada penyewa atas dasar ketentuan dalam KUHPerdta yang diatur hanya pihak yang dirugikan dan umumnya itu terjadi kepada orang yang memberi sewa atau di dalam objek penelitian ini ialah pihak yang mempunyai ruangan usaha, kerugian-kerugian tersebut diatur di dalam Pasal 1267 KUHPerdta, jadi sepatutnya dalam kesepakatan perjanjian juga harus memberikan penetapan dalam mengatur sanksi yang tegas terhadap perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut yang dapat mengacu pada ketentuan Pasal 1267 KUHPerdta mengenai bentuk ganti ruginya karena ibarat sebuah perjanjian tersebut ialah juga sebuah Undang-Undang yang pasti perlu ada sanksi yang mengatur serta mengikatkan bagi para pihak di dalamnya yang sepakat terhadap perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut.

### **SARAN**

Dari sebuah kesimpulan di atas, maka penulis dapat mengajukan beberapa saran terhadap pemilik ruang usaha apabila melakukan perbuatan ingkar janji terhadap pihak



penyewa harus memahami dan menerapkan asas hukum perjanjian yakni asas pacta sunt servanda ke dalam perjanjian sewa menyewa ruang usahanya sehingga dapat melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut dengan baik sampai waktu yang ditentukan, dan sebaiknya untuk pihak penyewa juga lebih memperhatikan substansi dari persetujuan di dalam sewa menyewa ruang usaha nya yang sudah terlaksana dengan adanya timbul permasalahan wanprestasi ini yang dilakukan oleh pemilik ruang usaha, harus ada sikap inisiatif untuk memberikan pendapat berupa penetapan sanksi di dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir. 2018. Metode Riset Hukum. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Qamar, Nurul dkk. 2017. Metode Penelitian Hukum(Legal Research Methods). Makassar: CV Social Politic Genius(SIGn).
- Satrio, J, 1995. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salle. 2019. Hukum Kontrak: Teori dan Praktik. Makassar: CV Social Politic Genius (SIGn)
- Setiawan, Ketut Oka I. 2015. Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti, R. 2005. Hukum Perjanjian. Jakarta: Internusa.
- Soekanto, Soerjono. 1994. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Bumi, Shinta Vinayati, "Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Dikaitkan Dengan Perjanjian E-Commerce, Jurnal Kertha Semaya, Vol 1 No.3 Mei 2013, Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana
- Kurniawan, Nyoman Samuel, "Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan), Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol 3 No. 1 Maret 2014, Bali: Program Pascasarjana Hukum Universitas Udayana
- Jamil, Nury Khoiril, "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Jurnal Kertha Semaya, Vol 8 No. 7 Juli 2020, Bali: Universitas Udayana
- Made, Ni Liliana Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan", Jurnal Kerta Dyatmika, Vol 16 No. 1 Februari 2019, Bali: Fakultas Hukum Universitas Dwijendra

Nola Pohan, Mahalini dkk, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". Jurnal Perspektif Hukum, Vol 1 No. 1 Februari 2020, Medan: Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Puspadanti, Ni Luh Yulia dkk, "Peralihan Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu", Jurnal Kertha Semaya, Vol 4 No.3 Oktober 2018, Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana

Pradnyaswari, A.A, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)", Jurnal Advokasi FH UNMAS, Vol 3 No. 2 2013, Bali: Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati

Rondonuwu, Rio Ch, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPERDATA", Jurnal Lex Crimen, Vol 7 No. 6 Agustus 2018, Mando: Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi

Sinaga, Niru Anita, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", Jurnal Binamulia Hukum, Vol 7 No. 2 Desember 2018, Bekasi: Fakultas Hukum Universitas Krinadwipayana

Siregar, Dedy Anggara. 2019. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperasian Hak Sewa (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI No. 2437K/Pdt/2009), Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

#### **Internet**

Anwar Hidayat, "Penelitian Kualitatif: Penjelasan Lengkap", <https://www.statistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html> diakses tanggal 20 Oktober 2020

Gantiah Wuryandani, "Perilaku Pembiayaan Dalam Industri Properti", [https://www.bi.go.id/id/publikasi/perbankan-dan-stabilitas/riset/Documents/9311f3e063e5429bb81d82eae65f8475paper properti.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/perbankan-dan-stabilitas/riset/Documents/9311f3e063e5429bb81d82eae65f8475paper%20properti.pdf) diakses tanggal 16 Oktober 2020

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata