



SKRIPSI

PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN ANTAR PIHAK DALAM PELAKSANAAN SEWA MENYEWA GEDUNG (Studi Terhadap Perjanjian Antara Pihak Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa)

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperorel Gelar Program Sarjana (S1)
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

WARNILARAS WAHYUNI

NPM. 1600874201047

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BATANGHARI**

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Warni Laras Wahyuni
NPM : 1600874201047
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S. 1)
Judul Skripsi

**Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Antar Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa
Menyewa Gedung (Studi Terhadap Perjanjian Antara Pihak Gedung Taman
Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa)**

Jambi, Agustus 2022

Menyetujui,

Pembimbing I



Hj. Maryati, SH., MH

Pembimbing II



Nur Fauzia, SH., MH

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Keperdataan



Hj. Maryati, SH., MH

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI

UNIVERSITAS BATANGHARI

FAKULTAS HUKUM

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Warni Laras Wahyuni
NPM : 1600874201047
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan (S. 1)
Judul : Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Antar Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Gedung (Studi Terhadap Perjanjian Antara Pihak Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa)

Jambi, Agustus 2022

Menyetujui,

Pembimbing I



Hj. Maryati, SH., MH

Pembimbing II



Nur Fauzia, SH., MH

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Batanghari



Dr. M. Muslih, M.Hum

ketua Bagian

Hukum Keperdataan



Hj. Maryati, SH., MH

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

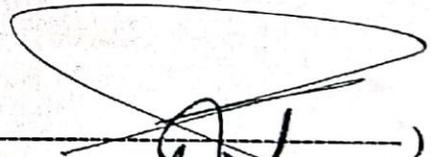
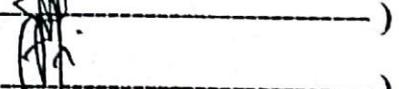
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Tugas Akhir

Universitas Batanghari Jambi

Nama : Warni Laras Wahyuni
NPM : 1600874201047
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan (S. 1)
PADA
Hari, Tanggal : Kamis, 11 Agustus 2022
Jam : 09.00 WIB s/d Selesai
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum Universitas
Batanghari

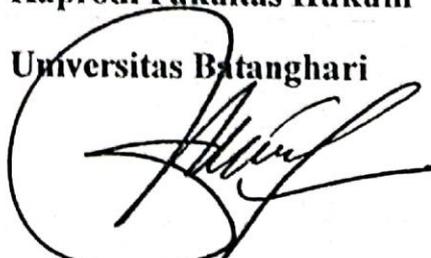
DEWAN PENGUJI

Ketua : Kemas Abdul Somad, SH., MH ()
Penguji Utama : Sumaidi, SH., MH ()
Anggota : Hj. Maryati, SH., MH ()
Anggota : Nur Fauzia, SH., MH ()

Mengetahui,

Kaprodi Fakultas Hukum

Universitas Batanghari


Dr. S. Sahabuddin, SH., MH

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Warni Laras Wahyuni
NPM : 1600874201047
Tempat Tanggal Lahir : Sarolangun, 10 Januari 1998
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Antar Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Gedung (Studi Terhadap Perjanjian Antara Pihak Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya, merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan dan pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah Asli dan belum pernah diajukan oleh siapapun untuk mendapatkan gelar akademik, baik dari Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian Pernyataan Keaslian Skripsi ini saya nyatakan dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan Gelar (Sarjana Hukum) yang saya peroleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Agustus 2022
Mahasiswa yang bersangkutan

Warni Laras Wahyuni

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucap syukur *Alhamdulillah* robil'alamin, saya mempersembahkan sebuah karya kecil untuk orang-orang yang saya sayangi :

1. Ayah dan Ibu yang tak pernah henti mendoakan dan memberi motivasi kepadaku serta tak pernah jenuh untuk membantu memenuhi kebutuhan dalam pengerjaan tugas akhir ini.
2. Kedua orang saudaraku yang turut memberi doa agar pembuatan tugas akhir ini berjalan lancar.
3. Dosen pembimbing yang selalu memberi pengarahan dalam pembuatan tugasakhir ini.
4. Kedua sahabat yang selalu memberi warna dalam hidup saya ketika saya jenuh mengerjakan tugas ini ataupun saat ada masalah yang datang
5. Teman-teman seperjuangan dikampus tercinta UNBARI Jambi yang juga berperan dalam kelancaran studi saya.

MOTTO

*Tersenyumlah disaat apapun dan diam dalam keramaian ataupun saat sunyi.
Diam saat ucapan yang akan diucapkan tidak seharusnya didengar oleh orang lain,
Diam saat orang lain mengucapkan kata yang membuat sakit, bertahanlah sampai
batas ucapan yang dapat didengar dan diterima. Abaikan dan berharap ia berhenti
sebelum ucapan yang tak pantas terucap jika memungkinkan berikan ia senyuman,
and tolong diamlah sebelum kamu terkejut mendengar kalimat asing dariku dan
membuatmu sakit.*



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr. Wb

Puji dan syukur panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan Karunia Kesehatan dan Karunia ilmu yang mengalir tiada hentinya, sehingga dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini.

Penulisan laporan tugas akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Program Studi Hukum Perdata Universitas Batanghari (UNBARI) Jambi. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN ANTAR PIHAK DALAM PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA GEDUNG (Studi Terhadap Pihak Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa)”**

Meski laporan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, penulis berharap laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi dunia pendidikan dan menjadi petunjuk bagi siapapun yang sedang mencari referensi. Oleh karena itu, saran maupun kritik yang sifatnya membangun dari pembaca akan diterima dengan senang hati.

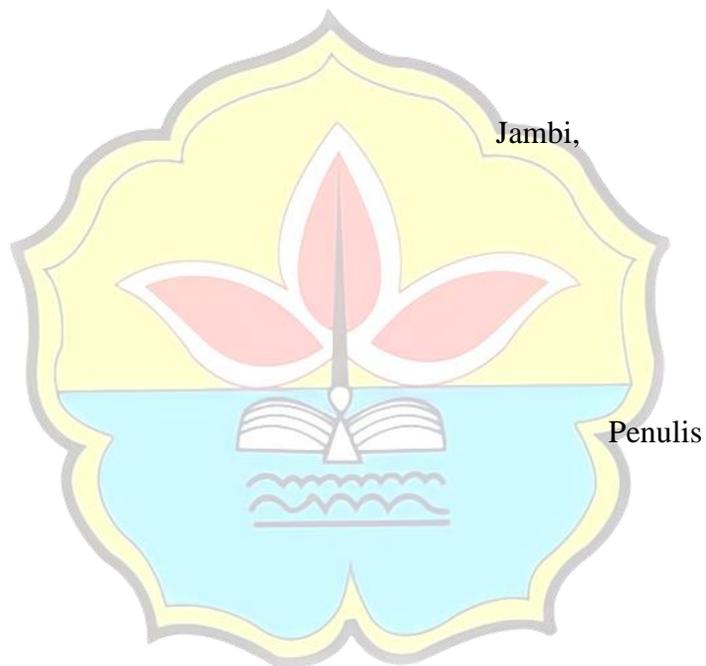
Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan, baik itu disebabkan kekurangan pengetahuan dan kemampuan penulis sendiri untuk

memunculkan pemikiran serta menuangkannya dalam tulisan ini. Selesai laporan tugas akhir ini tak lepas dari bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih yang tiada terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Fahrudin Razi S.H., M.H., Selaku Rektor Universitas Batang hari Jambi
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M. Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
3. Ibu Maryati, SH, MH., Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum yang telah memberikan dukungan dan motivasi
4. Ibu Maryati, SH, MH., Selaku Pembimbing Pertama yang banyak memberikan bantuan dan masukan-masukan serta saran
5. Ibu Nurfauzia, SH, MH., Selaku Pembimbing Kedua yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan-masukan serta saran
6. Ibu Maryati, SH, MH., Selaku Pembimbing Akademik Universitas Batanghari Jammbi
7. Kedua Orang Tua Saya, Bapak Baharuddin Syah, S.H dan Ibu Sri Utami yang selalu mensupport dan memberikan doa kepada saya dalam pembuatan skripsi ini
8. Serta rekan-rekan seperjuangan saya dan banyak orang yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu yang telah membantu saya.

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga dorongan dan motivasi dan bantuannya yang telah diberikan mendapatkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa. Aamiin.

Wasallam'alakuim. Wr. Wb.



ABSTRAKSI

Pada pelaksanaan sewa menyewa ruangan gedung pihak penyewa melakukan beberapa prosedur terlebih dahulu sebelum dapat menggunakan ruangan. Pihak gedung harus melampirkan atau menjelaskan aturan yang harus di taati saat menggunakan ruangan gedung dan menjelaskan berapa lama ruangan gedung di dapat digunakan oleh penyewa. Penyewa juga harus memberitahu pihak gedung kapan akan menggunakan ruangan untuk acara tersebut. Jika sudah menentukan tanggal atau kapan akan menggunakan ruangan pihak gedung dapat memberitahu pada tanggal yang di pilih kosong atau tidaknya. Jika tanggal yang dipilih tidak ada yang menggunakannya maka pihak penyewa dapat langsung melakukan perjanjian menyewa ruangan dan melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu. Pelaksanaan dekor juga dapat dilakukan pada hari yang telah ditetapkan oleh pihak gedung. Kendala-kendala yang sering terjadi saat pendekorasi yang lebih cepat atau kendala keterlambatan pembayaran pihak penyewa ke pihak gedung telah di beritahukan kapan hari terakhir pelunasan pembayaran atau pihak penyewa yang overload dalam pemakaian fasilitas listrik/AC. Upaya dalam penyelesaian permasalahan dilakukan dengan kekeluargaan mau itu tentang keterlambatan pembayaran atau tentang pendekorasi yang dilakukan tidak sesuai jadwal seharusnya.

Kata Kunci : Perjanjian sewa menyewa, Kendala yang dihadapi, Upaya penyelesaian masalah

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAKSI	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan	6
D. Kerangka Konseptual.....	7
E. Kerangka Teoritis.....	9
F. Metodologi Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SECARA UMUM

A. Pengertian Perjanjian	19
B. Asas-Asas Perjanjian.....	22
C. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
D. Jenis-Jenis Perjanjian	32
E. Berakhirnya Perjanjian.....	33

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAKAN SECARA UMUM

A. Pengertian Sewa Menyewakan	35
B. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan.....	38
C. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa.....	40
D. Sebab Timbul Dan Hapusnya Hak Seseorang.....	41
E. Resiko Dalam Perjanjian sewa Menyewakan	41
F. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewakan	42

BAB IV PERLAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUANGAN GEDUNG TAMAN BUDAYA JAMBI

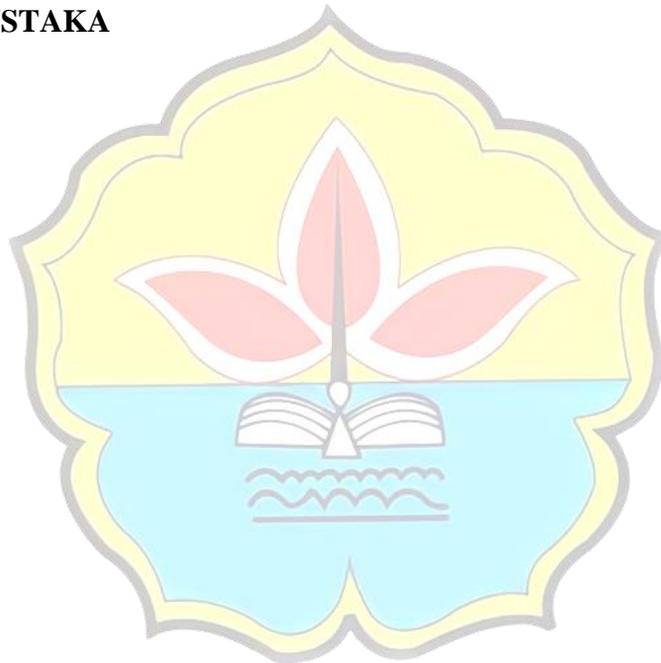
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewakan Ruangan Antara Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Penyewa	45
B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewakan Ruangan Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Penyewa	55

C. Upaya Penyelesaian Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa 61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 64
B. Saran..... 65

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak mana yang berhak menuntut dari pihak yang lain, dan untuk pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut pihak lainnya disebut perikatan.¹ Perjanjian adalah Suatu peristiwa dimana seorang melakukan perjanjian kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan perjanjian tersebut.² Dari peristiwa ini munculah hubungan antar dua orang yang disebut dengan perikatan. Perjanjian itu memberikan suatu ikatan antara dua orang yang saling terikat dalam perjanjian. Dalam bentuknya, perjanjian ini merupakan rangkaian kata yang mengandung suatu janji atau kesanggupan dalam ucapan atau tertulis.³ Maka dengan hal ini perjanjian memiliki hubungan yang menimbulkan perikatan.

Dalam istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa inggris *contract law*.⁴ Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih memiliki hubungan terhadap satu orang atau lebih menurut R.

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 2005, Hal 1

² *Ibid*

³ *Ibid*

⁴ Salim H. S. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hal 3

Setiawan.⁵ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) mengatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang”.⁶ Sedangkan persetujuan ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dikatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁷

Kebutuhan tempat penyelenggara acara untuk wedding saat ini cukup banyak peminat seiring dengan adanya pembatasan waktu yang terjadi akibat pandemi. Saat ini pihak yang membutuhkan gedung membutuhkan tempat yang memiliki persyaratan yang memenuhi untuk peraturan yang baru yang diberikan pemerintah, pihak penyewa harus dapat mengikuti kebutuhan yang diperlukan oleh pihak penyewa. Pihak penyedia ruangan harus meningkatkan sarana yang ada terutama kebutuhan ruangan dan keamanan. Hal ini dapat menumbuhkan rasa ingin dan ketertarikan penyewa dalam memakai tempat yang disewakan oleh pemilik.

Setiap perjanjian sewa menyewa para pihak harus secara jelas menyetujui tentang penggunaan objek sewa dan biaya yang harus dibayar oleh pihak penyewa serta resiko yang muncul dalam perjanjian tersebut. Pihak klien dan pihak yang menyediakan ruangan harus mengerti hak dan kewajiban serta tanggung jawab semua pihak terhadap kesepakatan yang telah disepakati.

⁵ R. Setiawan, *pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, Hal. 49

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke wetboek)*, ps. 1233

⁷ *Ibid*

Persetujuan yang dibuat kadang tak seimbang karena mengupayakan kebutuhan pihak yang menawarkan suatu obyek yang timbul sebagai gambaran pertahanan pihak penerima objek sewa tentang kemungkinan yang dapat mendatangkan bahaya pada pihak yang menyewakan tempat. Walaupun begitu tetap terlihat upaya untuk melaksanakan kepentingan dari kesepakatan sewa menyewa bagi para pihak.

Pada perjanjian pihak gedung harus menjelaskan ataupun melampirkan syarat perjanjian yang ada saat menggunakan ruangan Gedung Taman Budaya Jambi agar pihak penyewa dapat menjalankan dengan baik peraturan yang ada. Pihak Gedung juga harus memberitahu penyewa berapa hari dapat menggunakan ruangan gedung dari waktu pembayaran uang muka sampai pelunasan pembayaran.

Dalam pelaksanaannya pihak penyewa harus mengikuti aturan yang ada di Gedung Taman Budaya Jambi, adanya bukti telah melakukan perjanjian dan larangan yang tidak boleh di sentuh, antaran lain seperti penyewa tidak boleh memindahkan kursi yang ada di dalam ruangan karena jika ada kerusakan pihak penyewa harus mengganti rugi.

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan saat masa pandemi covid pihak penyewa juga harus mentaati aturan yang telah diberikan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi dan untuk pihak gedung harus mempunyai surat ijin beroperasi kembali tempat usaha pada masa pandemi sesuai pedoman pencegahan dan penanganannya.

Aturan yang diberikan pada saat pandemi covid tidak boleh memindahkan kursi dengan posisi berdekatan yang menyebabkan orang berkumpul pada satu tempat, tamu tidak boleh melebihi kapasitas gedung, dan yang terakhir pihak penyewa harus mentaati protokol kesehatan berlaku juga untuk para tamu yang datang (memakai masker, menjaga jarak dan mencuci tangan).

Kejadian lain yang biasanya dijumpai dan lewatnya waktu dari biasanya yang berkaitan dengan ruangan, daya tapung ruangan yang tidak sanggup menerima walaupun sudah diprediksi jumlahnya dan pendingin yang ada didalam tidak berfungsi maksimal sehingga mengakibatkan gangguan untuk pihak undangan dari penyewa.

Permasalahan yang biasanya terjadi dalam perjanjian sewa menyewa gedung Taman Budaya Jambi adalah Overload dalam pemakaian fasilitas listrik atau AC yang digunakan oleh pihak penyewa. Pihak penyewa terkadang melupakan harus menggunakan listrik yang seharusnya dan mengakibatkan listrik yang digunakan melebihi dari batas yang bisa dipakai.

Hal ini mengakibatkan pihak gedung harus rugi saat listrik dan AC melebihi kapasitas yang disediakan. Dan jika pihak penyewa ingin menggunakan fasilitas AC atau kipas air yang melebihi dari yang disediakan oleh pihak gedung pihak penyewa dapat menggunakan listrik pelosok dengan meminta dari pihak PLN untuk di

gunakan ke Gedung Taman Budaya Jambi sserja menyertakan surat ijin dan memberikan pihak gedung salinan fotocopy surat ijin tersebut.

Dalam dekorasi juga sering terjadi permasalahan karena pihak dekorasi sering mendekor ruang gedung tidak sesuai dengan jadwal yang ditetapkan oleh pihak gedung. Pihak gedung mengizinkan pendekor di hari jum'at tetapi pihak dari dekor melakukannya di hari rabu atau kamis karena pada hari itu biasanya pihak pendekor ada melakukan dekor di tempat lain dan langsung ingin sekalian mendekor ruang gedung.

Pihak dekor yang langsung melakukan dekor tanpa memberitahu pihak gedung dengan alasan sekali jalan pendekorannya dan agar tidak mengulang dekor di hari lain jika telah selesai di setiap tempat yang harus didekor. Dan pihak penyewa juga tidak mengetahui pendekor dilakukan sebelum hari yang diperbolehkan karena itu pihak gedung memberikan cas pada pihak dekor karena mendekor lebih cepat 1 (satu) hari atau 2 (dua) hari dari yang jadwal yang ditentukan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi.

Tujuan penelitian ini bertujuan untuk agar berguna bagi peneliti maupun orang lain dan dapat dijadikan rujukan bagi sewa menyewa ruangan gedung untuk acara wedding agar tidak terjadi suatu hal yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan oleh kedua pihak. Dalam masalah ini yang membuat peneliti tertarik untuk menelitinya serta menuangkan dalam suatu yang berjudul : **Pemenuhan Hak Dan**

Kewajiban Antar Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Gedung (Studi Terhadap Pihak Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa).

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang diutarakan di atas sehingga dapatlah diidentifikasi perumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan Penyewa ?
2. Apakah kendala yang akan di hadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan Penyewa ?
3. Bagaimana upaya untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan Penyewa ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

Dari perumusan masalah tersebut, dapat dilihat tujuan dari penelitian dan penulisan skripsi ini yaitu :

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengkaji lebih dalam terkait bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan penyewa.
 - b. Untuk mengetahui permasalahan yang akan di hadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan penyewa.

- c. Untuk memahami bagaimana upaya penyelesaian masalah yang dihadapi dalam rangka melakukan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dengan penyewa.

2. Tujuan Penulisan

- a. Sebagai referensi maupun memberikan ide-ide pemikiran dalam menyelesaikan permasalahan hukum bagi pihak Gedung Taman Budaya Jambi. Khususnya dalam permasalahan perjanjian.
- b. Agar dapat memberikan ide pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan hukum perdata pada umumnya.
- c. Untuk melengkapi tugas akhir dan persyaratan dalam memperoleh gelar kesarjanaan (SI) dalam program studi Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

D. Kerangka Konseptual

Untuk lebih mudah dalam memahami maksud dari penulisan skripsi ini, maka penulis akan menjelaskan pengertian-pengertian dari istilah yang terdapat pada judul skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Hak

Pengertian Hak menurut Prof. Dr. Notonagoro adalah “Kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melalui oleh pihak tertentu

dan tidak dapat dilakukan oleh pihak lain maupun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.⁸

2. Kewajiban

Pengertian Kewajiban menurut Prof. Dr. Notonagoro adalah “beban untuk memberikan sesuatu yang semestinya diberikan atau diberikan melulu oleh pihak tertentu tidak dapat oleh pihak lain maupun yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa oleh yang berkepentingan sehingga kewajibanlah yang harus dilakukan.”⁹

3. Subyek Hukum (Para Pihak)

Berdasarkan pendapat para sarjana diatas disimpulkan bahwasannya subyek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Jadi, manusia oleh hukum diakui sebagai penyanggah hak dan kewajiban sebagai subyek hukum atau sebagai orang.¹⁰

4. Sewa Menyewa

Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut menyanggapi pembayaran Gedung Taman Budaya Jambi dengan penyewa.¹¹

⁸ Hak Dan Kewajiban Warga Negara Indonesia, <http://nurulhaj19.wordpress.com/hak-dan-kewajiban-warga-negara-indonesia/>, diakses 07 Juli 2021

⁹ Pengertian Kewajiban, <https://id.scribd.com/doc/39227308/pengertian-kewajiban>, diakses 07 Juli 2021

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Keluarga di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 72

¹¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hal. 90

5. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kejadian di mana satu orang atau lebih melakukan perjanjian pada pihak lain untuk melakukan suatu hal, di mana dengan perikatan itu munculah terikatan, menurut Subekti. Sedangkan menurut Wirijono Prodijodikoro, dengan melihat pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perikatan-perikatan berasal dari persetujuan, karena itu “perjanjian” sama artinya dengan “persetujuan”.¹²

6. Gedung

Bangunan tembok dan sebagainya yang berukuran besar sebagai tempat kegiatan, seperti pertemuan, perkantoran dan sebagainya.¹³

E. Kerangka Teoritis

Untuk lebih mudah dalam memahami maksud dari penulisan skripsi ini, maka penulis akan menjelaskan teori yang terdapat pada skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan, menurut Sudikno

¹² Wirijono Prodijodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar maju, Bandung:, 2000, hal.3

¹³ <https://kbbi.web.id/gedung.html>

Mertokusumo. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.¹⁴

Beberapa definisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefinisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefinisikannya sebagai suatu hubungan hukum. Kegunaannya untuk memberi wewenang hak pada pihak untuk mendapatkan hasil dengan mewajibkan pihak lain memenuhi kinerja tersebut.

2. Teori kendala (Force Majeure)

Secara etimologi *Force majeure* berasal dari bahasa Prancis yang berarti “kekuatan yang lebih besar”, sedangkan secara terminologi adalah suatu kejadian yang terdiri di luar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. *Force majeure* merupakan keadaan tidak dipikukannya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa yang tidak dikehendaki dan tidak dapat diduga sebelumnya. Dalam hal ini debitur tidak dapat dinyatakan bersalah karena kejadian yang terjadi diluar kemauan dan kemampuannya.

¹⁴Sudikno Mertokusumo, *Op, Cit*, hal. 97-98

Dalam ketentuan pasal 1244 BW berbunyi :

“Debitur harus di hukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan ini disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.”

Selanjutnya pasal 1245 BW berbunyi :

“tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya.”

3. Teori Upaya

Teori Upaya adalah upaya yang diberikan oleh dua pihak dalam suatu hubungan perjanjian untuk mendapatkan kata sepakat dan pihak penyewa dapat melakukan persiapan dalam kegiatan yang telah ia rencanakan saat ingin menyewa gedung. Ada juga upaya hukum yang dimaksudkan untuk upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada semua pihak jika terjadinya suatu perkara perdata.

Pada teori upaya ini sendiri juga untuk menentukan apa saja yang dilakukan oleh pihak gedung atau pihak penyewa. Upaya yang dilakukan dalam perjanjian dapat diuraikan dalam perbuatan atau peristiwa yang nantinya akan muncul seperti pembayaran uang sewa gedung. Dalam pelunasan pembayaran uang gedung juga

harus di sepakati sebelumnya maka dalam teori upaya ini menjadi salah satu kegunaan yang di berikan hak dan kewajiban masing-masing.

F. Metodologi Penelitian

Untuk mendapatkan hasil bentuk penyelesaian yang penulis kemukakan sebelumnya dan untuk dapat mengumpulkan bahan atau data yang mengandung suatu kebenarannya, maka penulis melakukan penelitian sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Adapun jenis penelitian ini dalam penulisan ini adalah menggunakan metode penulisan Hukum Empiris, metode penulisan Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang melihat hukum secara real dan bagaimana penerapan serta respon masyarakat terhadapnya.¹⁵ Pendekatan masalah penelitian ini bermaksud guna menjelaskan sebab akibat dari suatu prosedur, dampak, juga resiko dari keadaan yang terjadi dalam pemenuhan Hak dan Kewajiban.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam upaya proses penelitian empiris objek yang diteliti berada di lapangan dan fungsi dari pada penelitian empiris dalam menganalisis hukum dapat di lihat sebagai prilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal. 36

berkaitan dan bernegosiasi dalam sudut pandang masyarakat.¹⁶ Oleh sebab itu, Penelitian ini selanjutnya dapat dikatakan Penelitian Hukum Sosiologis (*socio legal research*).¹⁷ Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan realita yang sesuai dengan fenomena secara rinci, serta mengumpulkan data dari latar gedung dengan memanfaatkan diri sebagai kunci untuk melihat permasalahan yang akan diteliti.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Data Primer

Data yang belum pernah dikumpulkan sebelumnya dan dikumpulkan untuk memenuhi tujuan dari penelitian dan untuk mendapatkan data harus melakukan survei dan melakukan wawancara secara pribadi dengan pihak hotel atika untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam pemenuhan tugas akhir.

b. Data Sekunder

Data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil dari penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris terbagi menjadi 3 (tiga), antara lain :

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*,: PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 43

¹⁷ Soerjono Soekamto mengemukakan bahwa terdapat dua macam penelitian hukum ditinjau dari tujuan penelitian, yaitu Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Sosiologis atau Empiris. Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal 51

1. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan yang masuk dengan penelitian yang dilakukan.

- a. Pasal 1320 KUHPerd tentang Syarat Sah Perjanjian
- b. Pasal 1548 KUHPerd tentang Sewa Menyewa
- c. UU 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan yang di dapat dari buku-buku karangan para ahli, modul, surat kabar, internet dan bahan lain yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

3. Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan hukum yang memberikan arahan maupun uraian terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Ensiklopedia maupun Kamus.

4. Teknik Pengumpulan Data

sebuah metode yang dilakukan oleh seorang peneliti untuk dapat mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan dan dapat digunakan sebagai pendukung dalam menjelaskan penelitiannya.

1. Studi Dokumen

Salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan dengan melihat atau menganalisis dokumen yang telah dibuat oleh pihak gedung. Studi dokumen merupakan salah satu cara dalam penelitian kualitatif untuk mendapatkan

gambaran dari sudut pandang subjek melalui media tertulis atau dokumen lainnya yang di buat langsung oleh pihak yang bersangkutan.

2. Wawancara

Merupakan cara memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu dan tujuan ini dapat bermacam-macam. Wawancara di gunakan untuk mendapatkan data primer dengan memahami apa saja yang masuk ke dalam syarat perjanjian pemenuhan hak dan kewajiban.¹⁸

5. Teknik Penarikan Sampel

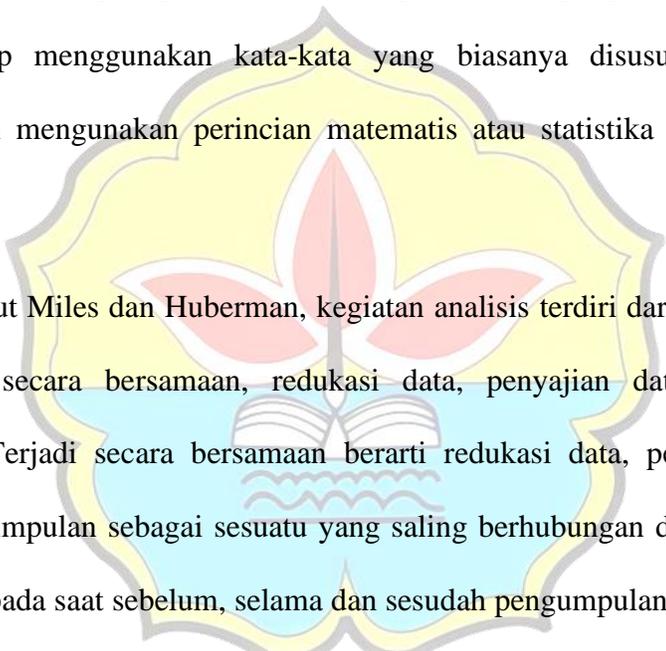
Adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan bahwa teknik Purposive Sampling, yaitu Menentukan sampel-sampel tertentu yang berdasarkan pengalaman dari para pihak yang ada di gedung dengan maksud penelitian sehingga mendapatkan hasil dari permasalahan yang diteliti dan pihak tersebut antara lain seperti Managemen gedung, pengurus perjanjian sewa menyewa. Adapun sampel-sampel yang akan di wawancarai, antara lain :

- a. 2 (dua) orang pengelolaan Gedung Taman Budaya Jambi,
- b. 2 (dua) orang dari pihak pengguna Gedung Taman Budaya Jambi atau pihak penyewa.

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 47

6. Analisis Data

Kualitatif dalam data empiris yang di peroleh adalah data yang berupa kumpulan berwujud kata-kata dan bukan rangkaian angka serta tidak dapat disusun dalam kategori atau struktur klasifikasi. Data bisa di kumpulkan dalam berbagai macam seperti, observasi, wawancara, intisari dokumen, pita rekaman dan biasanya diproses sebelum siap digunakan melalui pencatatan, pengetikan, tetapi analisis kualitatif tetap menggunakan kata-kata yang biasanya disusun ke dalam teks dikembangkan menggunakan perincian matematis atau statistika sebagai alat bantu penelitian.



Menurut Miles dan Huberman, kegiatan analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Terjadi secara bersamaan berarti reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan sebagai sesuatu yang saling berhubungan dalam proses siklus dan interaksi pada saat sebelum, selama dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk sejajar yang membangun wawasan umum yang disebut “Analisis”.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian kuantitatif mencakup transkrip hasil wawancara, reduksi data, analisis, interpretasi data dan triangulasi. Dari hasil analisis data yang kemudian dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pembahasan skripsi ini, maka penulis skripsi ini disusun secara sistematis dalam bab-bab yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya. Bab-bab tersebut ialah sebagai berikut:

Pada Bab I untuk memberikan deskripsi umum mengenai pendahuluan maka akan di sampaikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan untuk memberikan gambaran tentang perjanjian. Maka pada Bab II di sampaikan tentang Pengertian Perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, dan akibat dalam perjanjian.

Pada Bab III menyampaikan tentang Sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, resiko yang ada di perjanjian sewa-menyewa dan akibat apa yang akan terjadi saat perjanjian sewa-menyewa berakhir pada saat sewa- menyewa itu sedang terjadi. Kemudian pada Bab IV menyampaikan tentang hasil penelitian dan hasil yang didapat dari penelitian yang telah dilakukan, menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewaan Gedung Taman Budaya Jambi, yang antara lain berisikan Obyek dari para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa Gedung Taman Budaya Jambi, Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Gedung Taman Budaya Jambi jika salah satu dari syarat sahnya perjanjian tidak terlaksana.

Selanjutnya Pada Bab V di sampaikan tentang penutup, yang berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari

skripsi yang di tulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang di ajukan dalam isi skripsi ini serta kritik dan saran yang di perlukan berkaitan dengan skripsi.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SECARA UMUM

A. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian atau perikatan lahir karena adanya Undang-Undang dan persetujuan. Dalam pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa “Suatu Persetujuan adalah Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Arti perjanjian itu sendiri sangat luas dan memiliki perbandingan yang berbeda antara satu sama lain dan apakah termasuk perbuatan hukum atau bukan perbuatan hukum. Dari pengertian tersebut tersirat suatu hal yang sifatnya sepihak dan mempunyai dua kemungkinan yaitu akibat hukumnya dikehendaki atau tidak dikehendaki.

Secara umum suatu perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan ataupun secara tertulis maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian telah melakukan kesepakatan jika terjadi masalah yang tidak diinginkan.¹⁹ Untuk beberapa perjanjian, undang-undang menentukan bentuk dan bila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidak sah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.

¹⁹ Hasim Purba, *Modul Kuliah hukum Perikatan*, Perpustakaan USU, Medan, 2010, hal. 34

Dalam suatu perjanjian seharusnya memiliki persetujuan dari kedua belah pihak yang di tunjukan untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Sehubung dengan pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara, maka perlu sedikit diperbaiki mengenai definisi perjanjian tersebut, seperti :

1. Kata Perbuatan yang harusnya diartikan sebagai pembuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Selanjutnya dari kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam perjanjian tersebut, sehingga perumusannya menjadi “perjanjian adalah suatu pembuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih”.²⁰

Dari rumusan perjanjian dapat diketahui adanya unsur-unsur pokok perjanjian, yaitu :

1. Adanya pihak dalam perjanjian, sedikitnya 2 orang
2. Adanya persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian
3. Adanya obyek perjanjian
4. Adanya tujuan yang jelas kenapa perjanjian dilakukan, serta
5. Adanya bentuk tertentu dalam perjanjian, baik itu lisan atau tertulis.

²⁰ R. Setiawan, *pokok-pokok perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49

Selain pengertian perjanjian menurut Undang-Undang, RM. Soedikno Mertokusumo, berpendapat bahwa “Perjanjian adalah Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.²¹ Dijelaskan bahwa perjanjian itu dikatakan sebagai hubungan hukum dan bukan perbuatan hukum, yang mana dua pihak atau lebih itu sepakat menentukan peraturan atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati atau dijalankan. Kesepakatan adalah untuk menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka dapat dikenakan akibat hukum.

Dari pengertian menurut RM. Soedikno Mertokusumo tersebut dapatlah diketahui adanya ciri-ciri perjanjian, yaitu :²²

1. Adanya hubungan hukum yang timbul dari serangkaian pembuatan hukum dalam perjanjian tersebut, seperti diketahui dalam suatu perjanjian terdapat 3 tahap penting, yaitu :
 - a. Tahap sebelum adanya perjanjian
 - b. Tahap saat terjadinya perjanjian
 - c. Tahap sesudah terjadinya perjanjian

Dalam tiap-tiap tahap tersebut dapat terjadi sesuatu perbuatan hukum, seperti dalam tahap sebelum adanya perjanjian, para pihak dapat melakukan negosiasi mengenai perjanjian yang akan dibuat. Negosiasi ini merupakan suatu perbuatan hukum yang

²¹ RM. Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 97

²² *ibid*

dapat menimbulkan akibat hukum. Oleh karena itu, jelas bahwa perjanjian itu merupakan suatu hubungan hukum yang terdiri dari serangkaian perbuatan hukum.

2. Serangkaian perbuatan hukum tersebut terjadi karena adanya kerja sama antara pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.
3. Adanya penyesuaian kehendak
4. Persesuaian kehendak tersebut harus dinyatakan atau dipublikasikan
5. Pernyataan persesuaian kehendak tersebut harus saling bergantung satu sama lain
6. Pernyataan persesuaian kehendak tersebut harus ditunjukkan untuk menimbulkan akibat hukum
7. Akibat hukum yang terjadi tersebut harus untuk kepentingan masing-masing pihak
8. Persesuaian kehendak tersebut harus terjadi dengan mengingat peraturan perundang-undangan

Menurut pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, definisi perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terlalu luas dan sangat tidak lengkap. Kurang lengkap karena hanya berupa perjanjian sepihak saja. Terlalu luas, jika dilihat dari kata “perbuatan”. Seharusnya adalah perbuatan hukum, bukan perbuatan yang lainnya.²³

B. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Dalam hal ini akan diuraikan asas-asas

²³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata : *Hukum Perutangan Bagian B*. Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 1

yang disesuaikan dengan hakekat suatu perjanjian, yaitu disesuaikan dengan asal mula terjadinya suatu perjanjian sampai dengan pelaksanaan perjanjian tersebut.

Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut ;

1. Asas konsesualisme (persesuaian kehendak)

Konsesualisme berasal dari kata consensus yang artinya sepakat. Asas konsesualisme mengandung arti bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir atau sudah ada pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah mengikat sejak saat tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian antara para pihak dan tidak diperluka formalitas tertentu.

Kata sepakat sudah dapat melahirkan perjanjian, karena menurut Eggens perkataan sudah mengikat dan merupakan tuntutan kesusilaan sehingga apabila seseorang ingin dihargai sebagai manusia harus dapat dipegang perkataannya dan bagi hukum asas konsesualisme merupakan tuntutan kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam masyarakat.²⁴

Terhadap asas konsesualisme ada pengecualiannya, karena ada perjanjian tertentu yang dikenal sebagai perjanjian formil, misalnya :

1. Perjanjian pendirian perseroan terbatas harus dibuat dengan akta otentik
 2. Perjanjian perdamaian harus dibuat dengan bentuk tertulis
 3. Perjanjian kerja laut harus dengan akta
2. Asas kebebasan Berkontrak

²⁴ R. subekti, *Op. Cit*, hal. 55

Asas kebebasan berkontra berkenaan dengan isi perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari perkataan “semua perjanjian” dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang member pengertian bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian.²⁵

Asas kebebasan berkontrak memberika kebebasan kepada para pihak dalam beberapa hal, seperti :

- 1) Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ia akan mengadakan perjanjian
- 3) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian
- 4) Kebebasan untuk menentukan isi dan syarat perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk

Ada pengecualian yang membatasi kebebasan berkontrak seperti yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yaitu tidak dilarang dalam undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

3. Asas kekuatan mengikat perjanjian (*pacta sunt servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian berkenaan dengan akibat perjanjian. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas ini dapat simpulkan dari rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dari perkataan “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata mengikat sebagai undang-undang mempunyai arti bahwa:

²⁵ *Ibid*

- 1) Para pihak wajib mentaati isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana mereka mentaati undang-undang
- 2) Pihak ketiga termasuk hakim wajib menghormati perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dalam arti tidak ikut campur, menambah atau mengurangi isi perjanjian.

Adanya keharusan untuk isi perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak dapat ditarik kembali secara sepihak seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali seelain dengansepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undangundang dinyatakan cukup untuk itu”.

Adanya ketentuan diatas, maka asas ini menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak dan jaminan kepastian hukum ini dapat dapat dipertahankan apabila para pihak dalam perjanjian itu kedudukannya seimbang dan sama-sama cakap untuk melakukan perbuatan hukum. ²⁶

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik berkenaan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas itikad baik dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian harus dilaksanakan itikad baik maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mempaerhatikan dan mematuhi norna kepathuhan, kebiasaan, dan undang-undang guna memenuhi tuntutan keadilan seperti yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya

²⁶ *Ibid*

mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.²⁷

5. Asas kepribadian

Disamping keempat asas tersebut diatas yang merupakan asas pokok dalam perjanjian terdapat satu asas lagi, yaitu asas kepribadian. Asas ini berkenaan dengan berlakunya perjanjian, yaitu menerangkan pihak-pihak mana yang terikat dalam suatu perjanjian.

Asas kepribadian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata jo Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 perdata menentukan bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri. Pasal ini memberika pedoman terhadap siapa saja bahwa suatu perjanjian sudah semestinya hanya mengikat para pihak sendiri.

Kententuan Pasal 1315 KUH Perdata tersbut diatas dipertegas dengan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya belaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Di sini terdapat persamaan arah pengaturan, yaitu seorang tidak dapat meletakkan kewajiban-kewajiban kepada para pihak ketiga tanpa persetujuan kemudian Psal 1340 ayat (2) KUH Perdata mengatakan bahwa “Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihakpihak ketiga dan tiak dapat

²⁷ Soeyono dan Hj.Siti Ummu, *Hukum Kontrak*, Universitas Sultang Agung, Semarang, 2003, hal. 3

pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karena, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317²⁸.

Selanjutnya Pasal 1318 KUH Perdata meluaskan pihak-pihak yang terikat perjanjian yang meliputi pula para ahli waris pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Pasal 1318 KUH Perdata menyatakan bahwa jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali dengan tegas ditetapkan atau ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjiannya, bahwa tidak demikian maksudnya.

Pasal 1318 KUH Perdata menentukan pula bahwa pengoperam oleh ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak tidak akan terjadi apabila dengan tegas telah ditetapkan atau disimpulkan dari sifat perjanjian bahwa tidak demikian yang dimaksudkan. Hal ini karena memang ada beberapa macam perjanjian yang bersifat sangat pribadi sehingga perjanjian-perjanjian semacam itu harus dianggap gugur atau berakhir apabila pihak pribadi yang diperlukan untuk melaksanakan perjanjian tersebut meninggal dunia.²⁹

C. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu azas perjanjian di Indonesia adalah azas kebebasan berkontrak, dimana masyarakat diberi kebebasan untuk membuat perjanjian apapun dan dalam bentuk apapun sesuai dengan keinginan para pihak yang

²⁸ *Ibid*

²⁹ *Ibid*

mengadakannya. Akhirnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pembuat undang-undang memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian itu lahir. Pada pasal ini ditentukan perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan oleh pembuat perjanjian, agar para pihak dapat secara sah melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau pihak ketiga.

Selanjutnya untuk membuat perjanjian maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dari keempat syarat sahnya perjanjian itu, syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena mengenai obyek dari hukum yang diperjanjikan.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum atau pihak yang memberikan sepakatnya. Jadi perjanjian yang dibuat itu bersifat mengikat selama tidak dibatalkan atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalannya. Sebaliknya, jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, maksudnya disini bahwa dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, sehingga tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah gagal atau cacat. Dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat di dalam suatu perjanjian merupakan suatu hal yang penting, karena kata sepakat itu menentukan apakah pelaksanaan perjanjian itu dapat dilangsungkan atau tidak. Hal ini dapat terlihat dalam pasal 1321 KUHPerd yang menentukan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau karena diperolehnya dengan paksaan atau tipuan”

Dengan demikian, dalam kata sepakat itu kedua belah pihak telah menyetujui hal-hal dari perjanjian yang diadakan itu, dimana para pihak yang memberikan kesepakatan dapat terjadi kerana :

- a. Secara tegas, baik dengan mengucapkan kata-kata tertulis; atau
- b. Secara diam-diam, baik dengan suatu sikap ataupun isyarat.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Pertanyaan yang cocok untuk penjelasan sebelumnya “kapan dapat dikatakan telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian dan cara apa yang digunakan untuk menyesuaikan pernyataan kehendak tersebut”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan membuat suatu perjanjian diartikan bahwa pihak yang akan membuat perjanjian itu haruslah cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk bertindak, cakap untuk melakukan tindakan hukum, sejauh dapat dilihat dalam pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan. Jika pada undang-undang dia tidak dinyatakan tidak cakap.

Dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur mengenai ketidakcakapan dalam membuat perjanjian. Pada pasal tersebut dikatakan bahwa :

Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Namun demikian, untuk saat sekarang semua perempuan yang telah dewasa dapat mengadakan maupun membuat perjanjian yang dilandasi salah satunya adalah Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.

3. Suatu Hal Tertentu

Hal ini menyangkut sesuatu yang diperjanjikan yaitu hak-hak yang ditentukan bagi masing-masing pihak, demikian juga mengenai adanya prestasi dan kontra prestasi yang timbul dari perjanjian yang disepakati kedua belah pihak tersebut. Sudah tentu hak dan kewajiban itu telah disepakati oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam hal itu terdapat banya kemungkinan-kemungkinan sesuai dengan kehendak dari pihak yang mengadakan perjanjian. Oleh karena itu, yang dimaksud adalah mengenai obyek perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1332 KUHPerd “Yang dapat dijadikan sebagai pokok perjanjian hanya barang-barang yang dapat dipergadangkan”.

4. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal adalah mengenai isi dari perjanjian tersebut. Oleh sebab itu perjanjian haruslah mengenai sesuatu yang baik sehingga pelaksanaannya tidak bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku. Bahwa hal yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak tidak dilarang oleh undang-undang, kepatutan dan kebiasaan. Hal ini dikarenakan pada dasarnya undang-undang tidak memperdulikan apa yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian, yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian.

D. Jenis-jenis Perjanjian

Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata membagi perjanjian ke dalam dua kelompok, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama.

1. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama adalah jenis perjanjian yang telah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, perjanjian untuk melakukan pekerjaan, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, perjanjian memberikan kuasa dan perjanjian perdamaian.

2. Perjanjian tidak bernama

Dalam praktek perjanjian sehari-hari, ada perjanjian yang tidak diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tetapi oleh masyarakat diberikan sebutan atau nama tertentu seperti perjanjian sewa beli.

Disamping itu ada pula perjanjian yang mempunyai nama yang sama dengan perjanjian bernama, tetapi dalam praktek sehari-hari diberi arti yang lain. Dengan berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan memenuhi pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta sesuai dengan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, banyak sekali perjanjian yang ditutup dan ada pula oleh pihak masyarakat diberi nama tertentu.

Perjanjian tidak bernama kemudian dapat dibagi ke dalam perjanjian campuran dan perjanjian mandiri. Dalam praktek dikenal perjanjian campuran, dimana perjanjian ini tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata (KUHPerd). Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama dikenal pula dengan perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain hanya ada hak. Sedangkan perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, dimana hak dan kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan yang lain.

E. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang telah diseakati bersama-sama antara pihak-pihak tentunya berakhir apabila suatu hak dan kewajiban telah dilaksanakan sebagai mestinya yang telah disepakati bersama. Namun disamping itu perjanjian dapat hapus pada saat tertentu yang di sebabkan oleh suatu hal.

Namun dapat juga berakhirnya suatu perjanjian berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam suatu perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa suatu: Perikatan-perikatan dapat hapus karena :

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaharuan hutang;
- d. Perjumpaan hutang atau kompensasi;
- e. Pencampuran hutang;
- f. Pembebasan hutang;
- g. Musnahnya barang yang berhutang;

- h. Pembatalan
- i. Berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku;
- j. Lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Dengan demikian ada sepuluh cara untuk dapat berakhirnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adanya salah satu dari hal tersebut akan menyebabkan para pihak tidak terikat lagi untuk melaksanakan apa yang mereka perjanjikan.

Selain dari sepuluh hal tersebut, berakhirnya suatu perjanjian dapat pula terjadi jika berakhirnya waktu yang sudah ditetapkan atau diperjanjikan sebelumnya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, seperti yang dijelaskan oleh R. Subekti dibawah ini :

Sepuluh cara tersebut diatas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (terijn) dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang perserp dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitir sendiri dan tidak oleh seorang lain.³⁰

³⁰ R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 64

B AB III

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA SECARA UMUM

A. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya. Menikmati dari satu barang selama waktu yang ditentukan dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut berakhir ini disanggupi pembayarannya. Demikian pengertian yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai definisi perjanjian.

Menurut Subekti, perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian ini pada waktu yang ditentukan.³¹

Dari kedua pengertian sewa menyewa diatas, maka dapat dikumpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa tentu harus didahului dengan suatu perundingan antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang tentang harga sewa dan obyek sewa itu sendiri. Hal ini seperti yang dikehendaki oleh Sri Soedewi Maschjoen Sofwan yang menunjuk pada perjanjian pada umumnya menyatakan untuk adanya perjanjian, pertama-tama perlu adanya persetujuan lebih dahulu dari mereka yang saling

³¹ *Ibid*

mengikatkan diri dan kehendak untuk mengikatkan diri harus diberitahukan kepada pihak lainnya.³²

Pada pasal 1548 KUHPerdara dipakai istilah sewa menyewa, menurut Yahya Harahap seolah-olah istilah itu memberikan pengertian kembar, maksudnya para pihak saling sewa menyewakan diantara mereka, padahal sebenarnya tidaklah demikian. Yang terjadi adalah sepihak menyewakan barang kepada pihak yang menyewa. Tegasnya, hanya sepihak saja yang menyewakan, bukan saling sewa menyewakan. Dalam pasal 1548 KUHPerdara tidak lain dari pada persewaan saja. Itulah sebabnya dalam beberapa pasal yang lain, sewa menyewa ini hanya disebut dengan istilah 'sewa', seperti pada pasal 1501 dan pasal 1570-1600 KUHPerdara.

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa maksud perjanjian sewa menyewa adalah 'pemanfaatan' atau suatu barang yang menjadi objek perjanjian tersebut. Pemanfaatan inilah sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada pasal 1548 KUHPerdara. Dengan demikian, maka penyerahan yang dimaksud hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan itu. Karena penyerahan yang dimaksud hanya memberikan hak memakai atau penyerahan suatu itu menikmati atas obyek sewa tersebut maka pihak yang menyewakan tidak harus sebagai pemilik atas barang yang disewakan tersebut.

Seluruh yang dapat dimanfaatkan dari barang yang disewakan, harus diperuntukkan bagi pihak penyewa. Akan tetapi, pemanfaatan atas barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan jika pihak penyewa terlebih dahulu

³² Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *op, cit*, hal. 18

mengetahui kondisi bagian-bagian barang tersebut secara keseluruhan. Masalah pemanfaatan bisa menimbulkan persoalan apabila pihak penyewa hanya menyewakan sebagian barang saja. Misalnya penyewaan atas bagian bawah suatu rumah tingkat. Tentu dalam hal ini pihak penyewa harus berhak memanfaatkan bahagian yang disewakan saja sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dari pendapat diatas ditambah dari ketentuan pasal 1548 KUHPed, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pengertian perjanjian sewa menyewa itu adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang, baik bergerak atau tidak bergerak selama waktu tertentu dengan suatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.

Diperhatikan pengertian tersebut, diketahui bahwa dalam perjanjian sewa menyewa itu mengandung berapa unsure, yaitu:

1. Adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa;
2. Adanya consensus antara kedua belah pihak
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu barag, baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan unuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda; dan
5. Adanya kewajiban pihak penywa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Dikarenakan perjanjian sewa menyewa termasuk perjanjian bernama, maka yang menjadi dasar hukum dari perjanjian sewa menyewa ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), tepatnya pada pasal 1548 sampai pasal 1600, kemudian dipertegasan lagi oleh Subekti sebagai berikut :

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang terkandung dalam Bab Ketujuh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), berlaku juga untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang tak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu itu bukannya suatu ciri khas untuk perjanjian sewa menyewa.³³

Jadi meskipun perjanjian sewa menyewa tersebut diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tetapi tidak selamanya perjanjian sewa menyewa itu terikat dengan ketentuan yang ada sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

B. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak yang menyewakan mempunyai hak-hak sebagai berikut :

1. Berhak atas keutuhan barang-barang yang disewakan, setelah masa sewa berakhir
2. Berhak atas uang yang telah disepakati berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa

Berkaitan dengan harga sewa, maka dalam perjanjian sewa menyewa ini harga sewa dapatlah berupa uang, barang dan jasa. Jadi tidaklah selalu berwujud uang seperti halnya dalam perjanjian jual beli.

³³ Subekti, *Op, Cit*, hal. 91

Mengenai kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan seperti disebut dalam pasal 1550 KUHPerdara, yaitu :

1. Menyerahkan barang yang disewakan pada si penyewa
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
3. Memberikan si penyewa pemanfaatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa

Menurut pasal 1551 ayat (1) KUHPerdara, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara. Hal ini bukan berarti bahwa barang yang tidak terpelihara sama sekali tidak boleh disewakan. Hal yang demikian bisa saja dilakukan, asal si penyewa tahu betul mengenai keadaan bendanya dan menyetujuinya. Kalau hal ini terjadi, tidak berarti selanjutnya pihak yang menyewakan bebas dari kewajiban memperbaiki benda yang disewakan itu. Seperti yang dikatakan oleh pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara. Ini semua tergantung dari apa yang telah dimufakati oleh kedua belah pihak.

Dari pasal 1583 KUHPerdara, yang diwajibkan si penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil-kecil dan sehari-hari, ternyata hanya perbaikan yang besar-besar saja yang menjadi beban pihak yang menyewakan.

Penyewa dalam hal ini dapat melakukan pengurangan uang sewa atas biaya-biaya ini, tetapi tidaklah diperbolehkan si penyewa tidak membayar sewa selama barangnya tidak diperbaiki. Kalau barang tidak diperbaiki oleh yang menyewakan,

dan yang menyewakan tidak mau memperbaiki sendiri, maka si penyewa tetap wajib membayar sewa. Ia hanya dapat memberhentikan perjanjian sewa menyewa atau minta ganti kerugian atas hal tersebut.

C. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun hal-hal dari pihak penyewa yang diatur dalam KUHPerdara adalah :

1. Berhak untuk menerima barang yang disewa tersebut secara utuh, tanpa adanya cacat tersembunyi
2. Berhak untuk memakai dan menikmati barang tersebut secara aman dan tenteram
3. Berhak untuk meminta ganti rugi kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan atas perbaikan-perbaikan selama berlangsungnya perjanjian sewa

Mengenai kewajiban-kewajiban dari pihak penyewa, yaitu :

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakai seakan-akan barang itu kepunyaan sendiri;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (pasal 1560 KUHPerdara)

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain yang menjadi tujuan pemakaiannya atau suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan. Maka pihak yang menyewakan menurut keadilan, dapat meminta pembatalan sewa tersebut. Hal ini diatur dalam pasal 1561 KUHPerdara.

D. Sebab Timbul Dan Hapusnya Hak Seseorang

Hak pada umumnya dapat timbul pada subjek hukum disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :³⁴

- a. Adanya sebyek hukum yang baru, baik orang maupun badan hukum
- b. Terjadinya hubungan dalam bentuk perjanjian yang melibatkan para pihak
- c. Karena seseorang telah melakukan kewajiban sebagai syarat memperoleh hak
- d. Hak dapat hapus pada subyek hukum disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :
 1. Apabila pemegang hal meninggal dunia
 2. Masa berlakunya hak telah berakhir atau habis dan tidak dapat diperpanjang lagi
 3. Telah diterimanya suatu benda yang menjadi objek hak.

E. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1564 KUHPerdara menyebutkan pihak penyewa berkewajiban dan bertanggung jawab untuk segala kerusakan-kerusakan yang teradi saat pihak penyewa menggunakannya kecuali barang yang rusak merupakan barang pribadi dan dapat memberikan bukti atas barang tersebut atau dapat menjelaskan kerusakan merupakan suatu keadaan yang memaksa. Pasal 1553 KUHPerdara yang menentukan apabila barang yang disewakan ditanggung oleh pemilik barang.

Pengaturan tentang resiko dalam sewa menyewa diterangkan oleh pasal 1553 KUHPerdara, yang isinya adalah sebagai berikut :

³⁴ Zaeni Asyhadie, *Op, Cip*, hal. 35

Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan itu musnah sama sekali karena sesuatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewanya gugur 'demi hukum'. Jika barangnya musnah sebagian, penyewa boleh memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan perjanjian sewa menyewa itu, tetapi dalam kedua hal ini, ia tidak berhak meminta ganti rugi. Kata 'gugur demi hukum' ini dapat diketahui bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lainnya. Karena terjadinya bukan karena keinginan siapapun atau karena siapapun tetapi karena keadaan yang memaksa seperti bencana yang tidak diinginkan atau adanya kejadian yang terjadi diluar kendali.

F. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Untuk mengetahui tentang perjanjian sewa menyewa, terlebih dahulu perlu diketahui apakah perjanjian tersebut dilakukan secara lisan atau secara tertulis. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sebaliknya jika perjanjian dilakukan secara lisan maka sewa itu tidak dapat berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan ke pihak penyewa bahwa ia ingin menggunakannya sendiri dengan maksud ingin memberitahukan bahwa jangka waktu telah habis. Jika tidak diberitahukan maka perjanjian sewa menyewa itu dianggap telah diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.

Segala sesuatu yang dibuat berkaitan antara orang perorangan tidaklah bersifat abadi, melainkan sementara, begitu pula halnya dengan perjanjian sewa menyewa yang dapat berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini pada umumnya adalah :

- a. Si penyewa telah selesai menggunakan gedung yang di sewa dan telah membayar harga sewa yang telah ditentukan; dan
- b. Waktu yang ditetapkan telah selesai dalam perjanjian.

Namun demikian, tidak selamanya perjanjian sewa menyewa berakhir karna selesainya waktu yang telah di tentukan, hal ini sebagaimana tersirat dari penjelasan subekti sebagai berikut :

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, itu tudak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, dianggap sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.³⁵

Dari penjelasan tersebut, maka memang untuk perjanjian sewa menyewa yang berbentuk tertulis, perjanjian dapat berakhir apabila telah lampau waktu perjanjian yang telah ditetapkan, tetapi apabila perjanjian sewa menyewa dalam bentuk lisan

³⁵ *Ibid*

baru dapat berakhir apabila sebelum lampau waktu perjanjian, pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa atau sebaliknya bahwa dia hendak menghentikan sewanya.



BAB IV

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN GEDUNG TAMAN BUDAYA JAMBI

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Antara Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Penyewa

Dalam hukum perjanjian dikatakan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai subyek dan obyek. Subyek suatu perjanjian adalah para pihak dalam perjanjian tersebut. Pada pasal 1548 KUHPerduta dikatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa yang menjadi para pihak adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang) dan penyewa (yang menggunakan barang tersebut). Demikian juga halnya dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di gedung taman budaya jambi.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi ini, subyek dari perjanjiannya adalah pihak gedung Taman Budaya Jambi sebagai pihak yang menyewakan dan pihak yang lainnya sebagai penyewa. Yang dimaksud penyewa dalam perjanjian ini adalah orang yang mewakili suatu organisasi atau perorangan, dan bertempat tinggal di daerah jambi. Hal ini dapat kita ketahui dengan disyaratkannya penyerahan kartu identitas si penyewa yang akan menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi tersebut pada saat akan menanda tangani perjanjian sewa menyewa tersebut. Meskipun disyaratkan penyerahan kartu identitas si penyewa

kepada pihak Gedung Taman Budaya Jambi tidak diatur dalam perjanjian, tetapi hal ini merupakan suatu ketentuan yang diterapkan oleh pihak gedung dikarenakan ruangan yang disediakan pihak Gedung Taman Budaya Jambi tersebut hanya diperuntukkan sebagai tempat untuk melakukan suatu kegiatan yang sifatnya temporal.

Lebih lanjut, di dalam pasal 1548 KUHPerdara dikatakan yang menjadi unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa adalah adanya penyerahan barang dan pembayaran harga sewa, yang dalam hukum perjanjian dikatakan sebagai tujuan dari perjanjian sewa menyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi yang dimaksud dengan barang adalah ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi, dikatakan :

Ruangan : adalah bagian dari gedung yang disewakan pihak yang menyewakan kepada penyewa dan yang disewakan oleh penyewa dari pihak yang menyewakan berdasarkan perjanjian ini. Lebih lanjut dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut dikatakan :

Pihak pertama dengan ini menyewakan ruangan kepada pihak kedua dan pihak kedua menyewa dari pihak pertama suatu ruangan yang terletak atau berlokasi di Gedung Taman Budaya Jambi yang situasi dan kondisinya sudah diketahui oleh kedua belah pihak.

Pelaksanaan penggunaan ruangan gedung pihak gedung maupun pihak penyewa harus menjalankan perannya masing-masing. Pihak gedung yang menjelaskan berapa hari pihak penyewa dapat menggunakan ruangan gedung dari pembayaran uang muka sampai pelunasan pembayaran. Pihak penyewa harus mentaati aturan yang ada jika ada kerusakan yang terjadi pihak penyewa harus mengganti rugi barang yang telah dirusak.

Dengan adanya ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa keadaan serta kondisi dari ruangan yang akan disewakan tersebut telah sesuai dengan kehendak penyewa, sehingga pihak gedung Taman Budaya Jambi tidak dapat dituduh telah menyerahkan ruangan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Obyek perjanjian sewa menyewa yang lain adalah harga sewa, yaitu kontra prestasi yang harus dibayarkan penyewa kepada pemilik benda atas hak menikmati benda sewa yang telah diserahkan oleh pihak gedung kepada klien. Timbulnya harga sewa di dasarkan oleh adanya kesepakatan antara para pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan barang dan pihak penyewa dimana pihak yang menyewakan menentukan harga sewa dari barang tersebut dan penyewa menyetujuinya.

Dalam praktek pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi, besarnya harga sewa ruangan telah di tentukan secara apriori oleh Gedung Taman Budaya Jambi (sebagai pemilik ruangan). Hal ini sebagai akibat dari perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi tersebut, dimana isi dari perjanjian ini telah ditetapkan sebelumnya oleh salah satu pihak.

Namun demikian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian maka hal tersebut tidak dilarang.

Dengan menentukan harga yang diberikan secara apriori oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi ini, maka tawar menawar mengenai harga tersebut tidak mungkin dilakukan. Oleh karena itu bila penyewa ingin menyewa ruangan tersebut dengan harga sewa lebih murah dari yang telah ditentukan atau ditetapkan, maka pihak penyewa tidak dapat menyewa ruangan tersebut.

Besarnya harga sewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, diterapkan dalam Rupiah dan dapat dibayarkan dengan uang kontan atau uang muka. Besaran harga sewanya sendiri sebesar Rp.5.500.000,00,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Tetapi penyewa dapat melakukan pembayaran Dp10 % dari harga yang sudah ditentukan sebesar Rp.500.000,00,- (Lima Ratus Ribu Rupiah). Dan itu uang muka paling minimum yang ditetapkan oleh pihak gedung dan jika pihak penyewa ingin melakukan Dp lebih dari itu bisa.

Atas pembayaran harga sewa yang telah dilakukan oleh pihak penyewa ruangan baik itu deposit maupun pelunasan sewa ruangan, pihak penyewa akan menerima kwintansi atau bukti telah melunaskan pembayaran gedung, sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran. Kemudian penyewa akan menyerahkan salinan kwintansi tersebut kepada ketua pengelolaan gedung untuk selanjutnya dicatat dalam laporan pembayaran harga sewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi untuk arsip pembayaran sewa gedung yang dilakukan oleh pihak penyewa saat telah selesai menggunakan Gedung Taman Budaya Jambi.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan diatur tentang pembayaran uang jaminan (deposit) dari harga sewa yang telah ditetapkan. Uang jaminan ini diperuntukan sebagai antisipasi atas kelalaian penyewa dalam melaksanakan prestasinya (kewajibannya), seperti terlambatnya atau sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga sewa.

Sepertinya yang dijelaskan sebelumnya bahwa keinginan para pihak dalam suatu perjanjian agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah mereka tetapkan. Akan tetapi dalam praktek pelaksanaan perjanjian tersebut, kadang-kadang muncul keadaan yang menyebabkan tidak dilaksanakannya prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut yang disebut dengan wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajibannya yang ditetapkan dalam perikatan yang timbul dari suatu perjanjian oleh si penyewa, dimana hal tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Tetapi terkadang ada kejadian dimana salah satu pihak membatalkan perjanjian sepihak tanpa memberikan alasan kenapa membatalkannya, ntah itu karena dia ingin mengganti atau ada yang tidak sesuai dengan yang ia mau atau ada keadaan yang memaksanya membatalkannya.

Ada juga permasalahan pihak penyewa yang meminta penggantian tanggal acara yang telah disepakati dengan tanggal lain yang bisa diganti atau adanya keadaan yang memaksa pihak penyewa mengganti tanggal atau gedung yang lain yang masing termasuk dalam pengelolaan pihak Gedung Taman Budaya Jambi. Permasalahan yang terjadi ini dikarenakan gedung akan digunakan untu keperluan

pemerintah karena perlu menggunakan Gedung Taman Budaya untuk rapat atau acara lainnya.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, artinya kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut masing-masing dibebani kewajiban dan diberi hak, dimana kewajiban dari pihak gedung untuk memberikkan hak bagi penyewa. Hak yang didapatkan oleh pihak penyewa merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan ruangan.

Sehubungan dengan yang dijelaskan diatas, maka yang dimaksud dengan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan ini adalah tidak dilaksanakannya kewajiban oleh salah satu pihak, sebagai akibat dari kesalahannya.

1. Pihak Gedung Taman Budaya Jambi

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi, telah ditetapkan kewajiban-kewajiban pihak Gedung Taman Budaya Jambi, antara lain : kewajiban untuk memberikan gedung dalam keadaan yang baik dan dapat digunakan senyaman mungkin oleh pihak penyewa. Selain itu juga ditetapkan kewajiban pihak Gedung Taman Budaya Jambi untuk memelihara dan menjaga agar fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan sebagaimana mestinya.

2. Pihak penyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi terlalu banyak diatur tentang kewajiban-kewajiban dari pihak penyewa. Sehingga menurut penulis tidak perlu memaparkan satu persatu dalam tulisan itu. Selanjutnya penulis hanya akan membahas tentang macam-macam tindakan pihak penyewa yang

melanggar isi perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut, sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.

Dalam menggunakan ruangan yang disewa tersebut kadang-kadang pihak penyewa menggunakan arus listrik yang melebihi kapasitas. Pihak gedung juga hanya menyediakan 2 AC standing dan kipas air 4 atau 6 dan jika pihak penyewa ingin memakai 3 AC atau lebih dari yang di sediakan maka pihak penyewa harus memasang listrik pelosan sendiri.³⁶ Hal ini membuat pihak gedung rugi dan pihak gedung meminta pihak penyewa memasang pelosan listrik ke PLN dengan biaya sendiri. Biaya untuk melakukan pelosan itu sekitar Rp. 700.000,00,- (Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dan pihak Gedung Taman Budaya Jambi meminta bukti fotocopy dari ijin surat peloposannya.³⁷

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan gedung diatur juga tentang berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut yang telah ditetapkan atau juga dapat terjadi bukan karena telah berakhirnya waktu perjanjian.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa bukan karena waktu yang disewa telah habis tapi juga dapat terjadi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, kedua belah pihak tidak lagi memiliki keinginan untuk melanjutkan perjanjian tersebut sebelum batas waktu sewa yang telah disepakati.

³⁶Wawancara dengan ibu Afrida dari Gedung Taman Budaya Jambi, tanggal 14 September 2021

³⁷ Wawancara dengan ibu mulyati dari Gedung Taman Budaya Jambi, tanggal 12 September 2021

Dalam perjanjian sewa menyewa pada umumnya, apabila perjanjian berakhir maka bukan berarti bahwa para pihak dibebaskan dari segala kewajiban. Berakhirnya suatu perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa dimaksudkan sebagai berakhir untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada tetap ada, sehingga segala prestasi yang masih terhutang yang belum di laksanakan tetap masih dapat dituntut pemenuhannya oleh pihak lainnya. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa Gedung Taman Budaya Jambi.

Lebih lanjut dikatakan apabila pihak penyewa memutuskan perjanjian sebelum waktu sewa berakhir, tanpa pemberitahuan sebelumnya maka uang muka yang telah dibayarkan oleh penyewa secara otomatis hangus dan uang tersebut tidak dapat dikembalikan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi sehingga penyewa tidak akan memperoleh hak untuk menuntut pengembalian uang sewa tersebut. Apabila perjanjian sewa menyewa ruangan telah berakhir maka itu berarti perjanjian tentang penggunaan ruangan tersebut berakhir.

Dari hasil penelitian yang penulis telah lakukan ternyata pengakhiran perjanjian oleh salah satu pihak baik oleh pihak penyewa maupun pihak gedung belum pernah terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan ini.³⁸ Perjanjian sewa menyewa ruangan ini selalu berakhir sesuai dengan jangka waktu sewa yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

³⁸Wawancara dengan ibu Afrida dari Gedung Taman Budaya Jambi, tanggal 14 September 2021

Berdasarkan hasil analisa yang didapatkan adalah sebagai berikut :

1. Adapun beberapa yang perlu di perhatikan dalam pelaksanaan perjanjian

Pembayaran uang sewa dari pihak penyewa ke pihak Gedung Taman Budaya Jambi. Pembayaran sewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi sebesar Rp. 5.500.000,00,- (Lima Juta Lima Ratus Rupiah) akan tetapi pihak penyewa dapat melakukan pembayaran Dp sebesar 10% dari harga sewa atau dapat melakukan pembayaran Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Hasil yang saya dapatkan bahwa pihak penyewa masih ditemukan melakukan pembayaran tidak sesuai jadwal yang telah diberitahukan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi. Pihak gedung memberikan jangka waktu keterlambatan pembayaran paling lama sebelum pihak gedung melakukan penyetoran kepada ketua pengelola Gedung Taman Budaya Jambi.

Tidak sesuainya pendekorasi Ruang Gedung Taman Budaya Jambi. Pendekorasi yang di tetapkan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi biasanya pada hari kamis atau hari jum'at tetapi pada kenyataannya pihak pendekorasi datang pada hari rabu atau hari lain yang tidak sesuai jadwal dikarenakan pihak dekor berdalih sedang melakukan pendekorasi di dekat Gedung Taman Budaya Jambi dan ingin sekalian menyelesaikan pekerjaannya.

Hasil yang saya dapatkan bahwa pendekorasi yang seharusnya sesuai dengan hari yang telah ditetapkan oleh pihak gedung tapi pihak pendekorasi melakukannya

pada hari lain akibatnya pihak dekor harus membayar cas karena mengganti hari dekor dan uang cas tersebut harus dibayarkan oleh pihak dekor bukan dari pihak penyewa.

Tambahan listrik untuk menggunakan fasilitas yang melebihi dari yang diberikan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi. Tambahan listrik pelosan jika ingin menambah fasilitas bohlam, AC atau kipas air dan meminta izin kepada pihak PLN untuk memasang listrik pelosan dan biayanya ditanggung oleh pihak penyewa dengan harga sekitar Rp. 700.000,00,- (Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dan pihak Gedung Taman Budaya Jambi meminta salinan fotocopy dari surat izin pelosannya.

Hasil yang saya dapatkan bahwa pihak penyewa sering menggunakan fasilitas yang melebihi dari seharusnya tanpa menambah biaya listrik atau memasang listrik pelosan untuk fasilitas melebihi yang diperbolehkan akibatnya saat acara terjadi listrik tiba-tiba mati atau ada keadaan lain yang terjadi.

Kemudian dari uraian diatas penulis dapat menarik kesimpulan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa pihak gedung menyiapkan surat perjanjian yang harus pihak penyewa patuhi. Harga ruangan gedung disewakan dengan harga Rp. 5.500.000,00,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Dp yang harus dibayarkan Rp. 500.000,00,- (Lima Ratus Ribu Rupiah). Pendekor yang dilakukan tidak sesuai dengan hari yang ditentukan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi maka pihak dekor mendapatkan cas Rp. 100.000,00,- (Seratus Ribu Rupiah) dari pihak Gedung

Taman Budaya Jambi per-harinya. Tambahan listrik pelosan untuk faslitas tambahan jika pihak penyewa ingin menggunakan fasilitas yang melebihi yang diberikan karena gedung hanya menyediakan 1 Ac dan 2 Kipas Air.

B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Penyewa

Dalam hukum perjanjian, apabila tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian maka hal tersebut dianggap melakukan hal yang melanggar perjanjian.

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan ternyata dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi terdapat beberapa kendala yang di hadapi,beberapa di antaranya seperti

- 1) pihak penyewa terkadang melupakan waktu yang telah ditetapkan oleh pihak gedung.
- 2) Pihak dekorasi melakukan pendekorasi ruang gedung yang lebih awal dari yang telah di tentukan.
- 3) Kelalaian pihak penyewa pada waktu pembayaran uang gedung yang seharusnya di bayar sebelum gedung di pakai.
- 4) Pemakaian fasilitas yang melebihi dari perjanjian.

Adapun bentuk-bentuk keluhan yang pernah terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa ruangan tersebut sebagai berikut :

- a. Fasilitas yang tidak memadai³⁹
- b. Lampu bohlamnya yang tidak nyala⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan Bapak Dimas Prayogi, tanggal 22 Oktober 2021

c. Dalam kondisi covid tidak memperbolehkan meja prasmanan⁴¹

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, ternyata bukan disebabkan kesengajaan dari pihak yang menyewakan, tetapi disebabkan oleh usia tua dari ruangan tersebut. Jadi, dalam hal ini pihak yang menyewakan tidak boleh dikatakan pernah melakukan wanprestasi. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah dinyatakan bahwa penyewa telah mengetahui situasi dan kondisi ruangan tersebut.

Pihak penyewa juga tidak bisa mengganti semua kerusakan yang ada di dalam ruangan gedung karena untuk memperbaiki apa-apa yang mengalami kerusakan itu membutuhkan waktu. Jika ingin melakukan perbaikan juga harus mendapatkan izin oleh pihak pengelola gedung dan memberikan rincian anggaran yang diperlukan jika anggaran belum mencukupi maka akan ditunda terlebih dahulu sampai dananya memadai. Tetapi sebelum kerusakan yang sebelumnya diperbaiki ada kerusakan baru yang di alami oleh pihak gedung salah satunya bohlam yang tiba-tiba rusak dan mengakibatkannya pihak gedung lebih mengutamakan mengganti bohlam daripada yang lainnya.

Dari beberapa pelanggaran yang pernah terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa di Gedung Taman Budaya Jambi, yang sering terjadi adalah pemakaian fasilitas yang berlebihan dan melakukan pendekorasi yang tidak sesuai waktu yang telah disepakati oleh penyewa.⁴² Terhadap wanprestasi yang terjadi pihak Gedung

⁴⁰ Wawancara dengan ibu Putri Novianti, tanggal 20 Oktober 2021

⁴¹ Wawancara dengan ibu Putri Novianti, tanggal 20 Oktober 2021

⁴² Wawancara dengan ibu Afrida dari Gedung Taman Budaya Jambi, tanggal 14 September 2021

Taman Budaya Jambi tidak pernah melakukan tindakan penuntutan ganti rugi pada pihak penyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa gedung di Taman Budaya Jambi dikatakan bahwa apabila pihak penyewa telah menerima teguran dari pihak gedung, maka ia diberi kesempatan untuk melaksanakan kewajibannya tersebut. Jika pihak penyewa masing tidak menanggapi teguran yang diberikan pihak gedung memberikan surat peringatan. Dari ketentuan tersebut maka seolah-olah pihak gedung Taman Budaya Jambi memilih pemutusan perjanjian akibat dari penyewa yang telah dinyatakan wanprestasi.

Kenyataan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini, ternyata terhadap pihak penyewa yang dinyatakan wanprestasi dalam melakukan pemakaian berlebih terhadap fasilitas Gedung Taman Budaya Jambi, pihak Gedung Taman Budaya Jambi tidak pernah mempergunakan haknya untuk memberikan peringatan keras kepada pihak penyewa.

Alasan yang diberikan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi sehingga tidak mau melakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa tersebut walaupun nyata-nyata pihak penyewa telah melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pihak gedung tetap ingin melaksanakan isi perjanjian tersebut secara kaku.
2. Bahwa pihak gedung ingin membantu customer yang menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi tersebut untuk melaksanakan kegiatan.

Berdasarkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi tersebut, dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pihak gedung sendiri ingin adanya suatu pelaksanaan isi perjanjian dengan baik sehingga tujuan dari perjanjian yang telah ditetapkan oleh mereka dapat terpenuhi sesuai dengan keinginan mereka semula.

Dengan tidak dilaksanakan pengakhiran sebenarnya pihak gedung Taman Budaya Jambi telah melakukan pelepasan hak (*rechtverwerking*) untuk mengakhiri atau memutuskan perjanjian serta hak untuk menuntut ganti rugi sehubungan dengan dilakukannya wanprestasi oleh pihak penyewa. Pihak Gedung Taman Budaya Jambi dalam hal ini ternyata memilih pemenuhan prestasi oleh pihak penyewa sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut.

Dari penjelasan diatas penulis dapat menarik kesimpulan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa ruangan gedung memiliki kendala yang dihadapi antara lain adalah penyewa yang melupakan kewajibannya dalam melakukan pelunasan yang seharusnya segera dilaksanakan segera mungkin agar pihak gedung tidak khawatir dengan keterlambatan pembayaran karena itu merupakan kewajiban dari pihak penyewa, pendekorasi yang dilakukan lebih cepat dari jadwal yang telah ditetapkan oleh pihak gedung tetapi dilakukan 1 atau 2 hari sebelum hari yang ditetapkan dengan alasan pihak dekor ingin perkerjaannya cepat selesai dan alasan lainnya sedang melakukan dekor dekat dengan lokasi Gedung Taman Budaya Jambi, pemakaian fasilitas yang berlebihan dari yang seharusnya di pakai tapi pihak penyewa menganggap itu hal sepele dan tidak memikirkan pihak gedung akibatnya

pihak gedung mendapatkan kerugian apalagi jika pemakaian listriknya tidak menambah listrik pelosan saat memakai AC atau kipas air yang lebih dari yang diperbolehkan.

Perbuatan penyewa yang melanggar isi perjanjian yang lain adalah penggunaan atau pemakaian ruangan melewati tenggang waktu yang telah ditetapkan. Biasanya sering terjadi dalam pendekor ruangan, para pendekor datang 1(satu) hari atau 2 (dua) hari sebelum hari yang seharusnya akibatnya penyewa atau pihak dekor harus membayar uang tambahan untuk cas.

Dari hasil yang penulis lakukan, penggunaan ruangan yang melebihi batas waktu yang telah di tentukan tersebut biasanya terjadi apabila pihak penyewa sedang menunggu para tamu yang datangnya terlambat serta molornya acara. Terhadap kejadian ini, pihak Gedung Taman Budaya Jambi memberikan teguran, dan selanjutnya apabila disepakati maka perpanjangan waktu penyewaan akan dilakukan. Namun jika pihak penyewa tidak ingin memperpanjang waktu penyewaannya, maka pihak Gedung Taman Budaya Jambi akan memberikan keleluasaan waktu pemakaian sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian.

Bentuk pelanggaran isi perjanjian yang lain dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruang gedung adalah terlambatnya dalam pembayaran harga sewa. Meskipun pada perjanjian disebutkan bahwa waktu pembayaran harga sewa 1 hari sebelum acara berlangsung, pihak gedung memberikan waktu untuk pelunasan dan memenuhi kewajibannya sesudah acara berlangsung dan itu paling terlambat di hari selasa sebelum pihak gedung melakukan penyetoran. Hal ini disebabkan atas

pertimbangan pihak penyewa biasanya akan sibuk mempersiapkan acara sehingga kewajibannya untuk melunasi pembayaran sewa terabaikan.

Hal tersebut sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelum perjanjian dibuat oleh pihak penyewa dan apabila penyewa melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ditentukan, maka pihak gedung dapat melakukan kas/denda. Tapi pada kenyataannya pihak penyewa melakukan perjanjian pembayaran pada saat selesainya acara dan tidak bertentangan dengan perjanjian awal yang harusnya sudah melakukan pembayaran sebelum acara dilaksanakan.

Berdasarkan hasil analisa yang didapatkan adalah sebagai berikut :

1. Adapun beberapa kendala yang perlu di perhatikan dalam pelaksanaan perjanjian

Pihak penyewa yang melupakan waktu pembayaran dan pihak pendekor yang tidak mengikuti jadwal yang telah di tetapkan. Pihak penyewa yang telat melakukan pembayaran pelunasan gedung yang telah dijanjikan sebelum menggunakan ruangan Gedung Taman Budaya Jambi tetapi pihak gedung mebiarkan sampai penyewa telah menggunakan ruangan Gedung Taman Budaya Jambi untuk melakukan pelunasan. Dan pada pihak pendekor yang melakukan dekor ruangan yang lebih cepat dibiarkan saja oleh pihak gedung untuk melakukan tugasnya tetapi pihak gedung memberikan kas kepada pihak dekor sebagai kompensasi.

Hasil yang saya dapatkan bahwa Kendala yang sering terjadi kepada pihak Gedung Taman Budaya Jambi, pihak penyewa meminta haknya didapatkan secara penuh dan sesuai yang dia inginkan tetapi pada kewajibannya ia melupakannya.

Pihak pendekor juga mendekor ruangan dengan jadwal yang ia inginkan walau nantinya tau akan dikenakan cas oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi.

Fasilitas yang tidak memadai atau adanya lampu bohlam yang tidak nyala. Fasilitas yang kurang memadai atau lampu bohlam ini dimaksudkan kurangnya aliran listrik untuk penggunaan AC dan Kipas air yang berlebihan dan lampu yang tidak nyala dibagian untuk pencerahan gedung yang mengakibatkan ruangan redup.

Hasil yang saya dapatkan bahwa Fasilitas yang tidak memadai ini dapat dikatakan tentang penggunaan listrik untuk AC atau kipas air yang kurang, dan lampu bohlam yang tidak menyala mengakibatkan kurangnya pencahayaan ruangan.

C. Upaya Penyelesaian Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Taman Budaya Jambi Dengan Pihak Penyewa

Seperti yang telah dijelaskan dalam Bab II tentang perjanjian pada umumnya, bahwa Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian, dimana para pihak dalam suatu perjanjian diberikan kekuasaan untuk menentukan sendiri apa yang akan di atur dalam perjanjian mereka, asal tidak dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan kesusilaan serta ketertiban umum. Sehubungan dengan hal itu maka para pihak juga diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri cara penyelesaian kendala yang mungkin akan timbul diantara para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Selain asal kebebasan dalam hal membuat perjanjian tersebut, Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga bersifat sebagai pelengkap yang mengandung

arti bahwa ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut baru akan berlaku sepanjang para pihak tidak mengatur tentang hal tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan ternyata dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan di Gedung Taman Budaya Jambi ini kendala yang terjadi hanyalah disebabkan oleh kesalahpahaman diantara para pihak. Permasalahan yang sering terjadi juga dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dan hanya mengharapkan hak terpenuhi oleh pihak lainnya.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan Taman Budaya Jambi ini ditetapkan bahwa setiap persoalan dan perselisihan yang timbul untuk pertama kali akan diselesaikan oleh kedua belah pihak dalam suatu perundingan atau permusyawaratan. Lebih lanjutnya perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut, dikatakan bahwa apabila penyewa tidak dapat melakukan pelunasan uang gedung dari jadwal itu akan diminta alasan kenapa tidak sesuai jadwal yang diharuskan.

Berdasarkan hasil penelitian ternyata para pihak tidak pernah membawa permasalahan mereka ke kantor Pengadilan Negeri. Segala kendala yang pernah terjadi antara mereka selalu mereka selesaikan secara musyawarah dengan mendasarkan pada asas kekeluargaan antara para pihak.⁴³ Hal ini disebabkan karena rata-rata para pihak menganggap bahwa kesalahan-kesalahan yang pernah dilakukan oleh pihak lawannya tersebut masih dapat ditoleransi sehingga tidak perlu untuk

⁴³ Wawancara dengan ibu mulyati dari Gedung Taman Budaya Jambi pada tanggal 14 november 2021

memperkarakan hal tersebut sampai kepada Pengadilan Negeri. Disamping itu penyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi tersebut mengadakan hubungan sewa menyewa dengan Gedung Taman Budaya Jambi dan jangka waktu yang lama. Dari hasil penelitian penulis rata-rata mereka telah menyewa ruangan tersebut, sehingga secara moril mereka enggan untuk memperkarakan hal tersebut.

Dari penjelasan diatas dapat penulis simpulkan bahwa dalam upaya penyelesaian kendala dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak gedung Taman Budaya Jambi dan pihak penyewa memiliki hak dan kewajiban masing-masing dalam perjanjian yang ada tetapi dalam kendala yang terkait. Kendala-kendala yang dihadapi pihak gedung dari keterlambatan pembayaran uang dilakukan oleh pihak penyewa atau penyewa yang tidak melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran, pemakaian fasilitas listrik yang berlebihan dari yang seharusnya dari yang telah di izinkan oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi dan pendekor yang dilakukan tidak sesuai jadwal dikarenakan pihak pendekor yang melakukannya sesuai jadwal tempat lain dan saat itu dekat dengan gedung Taman Budaya Jambi yang akan dipakai oleh pihak penyewa Gedung Taman Budaya Jambi. Pihak gedung hanya melakukannya dengan penyelesaian kekeluargaan dan melakukan musyawarah agar setiap pihak tidak mendapatkan kerugian. Pihak Gedung Taman Budaya Jambi juga memberitahukan kepada Pihak penyewa agar kejadian ini tidak terjadi lagi saat ingin menggunakan Gedung Taman Budaya Jambi dan mengakibatkan kesalahpahaman terulang kembali.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dalam Bab IV berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan Gedung Taman Budaya Jambi, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada saat melakukan perjanjian pihak gedung harus memberikan syarat dan aturan yang jelas pada penyewa dengan cara melampirkan apa saja yang dilarang saat menggunakan ruangan gedung. Penyewa harus mengikuti aturan yang telah di jelaskan dan harus dapat mempertanggung jawabkan jika ada kerusakan yang terjadi saat menggunakan ruangan.

2. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pihak gedung menyiapkan surat perjanjian yang harus pihak penyewa patuhi. Harga ruangan gedung disewakan dengan harga Rp. 5.500.000,00,- (Lima Juta Lima Ratus Rupiah) dan Dp yang harus dibayarkan Rp. 500.000,00,- (Lima Ratus Ribu Rupiah). Dan persoalan kapasitas yang diberikan oleh pihak gedung harus sesuai kapasitas jangan melebihi agar pihak gedung tidak rugi. Dalam penggunaan listrik pihak penyewa harus menambahkan listrik pelosan dengan meminta ijin pada PLN agar dapat menggunakan AC lebih dari 2 dan kipas angin lebih dari 4 buah.

3. pelunasan yang seharusnya segera dilaksanakan segera mungkin agar pihak gedung tidak khawatir dengan keterlambatan pembayaran karena itu merupakan kewajiban dari pihak penyewa. Pemakaian fasilitas yang berlebihan dari yang seharusnya di pakai tapi pihak penyewa menganggap itu hal sepele dan tidak memikirkan pihak gedung akibatnya pihak gedung mendapatkan kerugian apalagi jika pemakaian listriknya tidak menambah listrik peloson saat memakai AC atau kipas air yang lebih dari yang diperbolehkan.

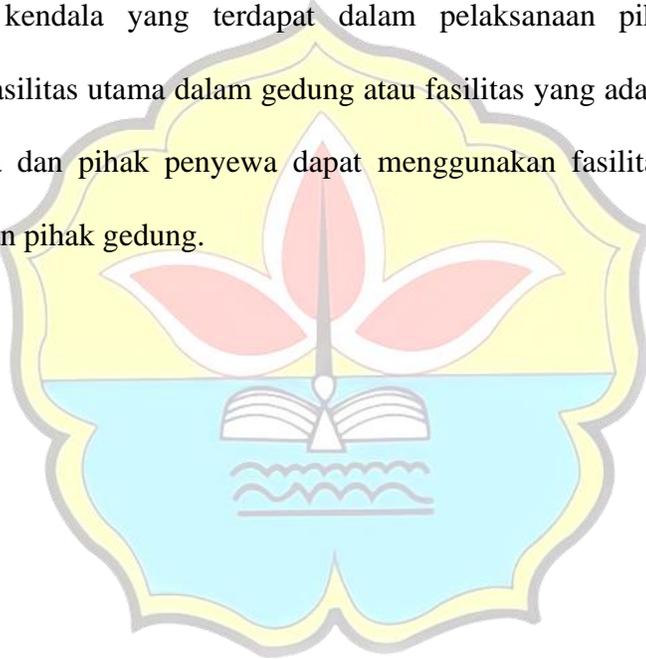
4. Dalam upaya penyelesaian kendala dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak gedung Taman Budaya Jambi dan pihak penyewa memiliki hak dan kewajiban masing-masing dalam perjanjian yang ada tetapi dalam kendala yang terkait. Kendala-kendala yang dihadapi pihak gedung dari keterlambatan pembayaran, pemakaian fasilitas listrik yang berlebihan dan pendekorasi yang dilakukan tidak sesuai jadwal. Pihak gedung hanya melakukannya dengan penyelesaian kekeluargaan dan melakukan musyawarah agar setiap pihak tidak mendapatkan kerugian.

B. Saran

Kebijakan yang diambil oleh pihak Gedung Taman Budaya Jambi menurut hormat penulis sudah sangat baik, akan tetapi ada baiknya pihak penyewa juga dapat melakukan apa kewajibannya dengan tepat waktu agar pihak gedung dan pihak gedung juga dapat memberikan teguran kepada pihak penyewa jika pihak penyewa melakukan kelalaikan dalam menggunakan haknya sebagai pengguna ruangan gedung dan dapat menjaga barang yang diberikan oleh pihak gedung.

Upaya yang digunakan juga harus seefektif dalam melakukan penyelesaian kendala yang dihadapi dan dalam penyelesaiannya harus menjelaskan apa yang harusnya dipatuhi dan apa yang tidak merugikan pihak gedung maupun pihak penyewa. Tanpa adanya kendala dalam melakukan penyelesaian dan semua pihak dapat menyadari hak dan kewajiban masing-masing agar tidak terjadi kesalahpahaman dan dapat menjalankan kewajibannya terlebih dahulu sebelum memperoleh haknya.

Dalam kendala yang terdapat dalam pelaksanaan pihak gedung dapat memperbaiki fasilitas utama dalam gedung atau fasilitas yang ada untuk kenyamanan pihak penyewa dan pihak penyewa dapat menggunakan fasilitas sebaik mungkin tanpa merugikan pihak gedung.



DAFTAR PUSTAKA

➤ Buku

- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*,: PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 43
- Hasim Purba, *Modul Kuliah hukum Perikatan*, Perpustakaan USU, Medan, 2010, hal. 34
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal. 36
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 72
- R. Setiawan, *pokok-pokok perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49
- R. Setiawan, *pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, Hal. 49
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hal. 90
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 2005, Hal 1
- R. subekti, *Op. Cit*, hal. 55
- R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 64
- RM. Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 97
- Salim H. S. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hal 3
- Sudikno Mertokusumo, *Op, Cit*, hal. 97-98
- Subekti, *Op, Cit*, hal. 91
- Soeyono dan Hj.Siti Ummu, *Hukum Kontrak*, Universitas Sultang Agung, Semarang, 2003, hal. 3
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *op, cit*, hal. 18
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Perutangan Bagian B*. Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 1

Soerjono Soekamto mengemukakan bahwa terdapat dua macam penelitian hukum ditinjau dari tujuan penelitian, yaitu Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Sosiologis atau Empiris. Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal 51

Wirijono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar maju, Bandung:, 2000, hal.3

Zaeni Asyhadie, *Op, Cip*, hal. 35

➤ Internet

Pengertian Kewajiban, <https://id.scribd.com/doc/39227308/pengertian-kewajiban>, diakses 07 Juli 2021

Hak Dan Kewajiban Warga Negara Indonesia, <http://nurulhaj19.wordpress.com/hak-dan-kewajiban-warga-negara-indonesia/>, diakses 07 Juli 2021

<https://kbbi.web.id/gedung.html>

