

AKIBAT HUKUM TENTANG WANPRESTASI PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUKO DI KABUPATEN BONE

Fika Rahmah Safira¹, Amiruddin², Hambali Husaini³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar, E-mail: fikarahmahh28@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar, E-mail: amiruddin.dpk@uim-makassar.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar, E-mail: hambali.husaini@gmail.com

Abstrak: Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat Hukum jika terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa ruko dan untuk mengetahui Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan sewa-menyewa ruko. Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris. Data yang diperoleh dari sebuah Ruko, metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi bahan pustaka, wawancara, dokumentasi, Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah mewawancarai, data yang diperoleh dari hasil pengumpulan data akan diuraikan secara sistematis untuk menjawab permasalahan yang ada. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum bagi para pihak penyewa ruko ataupun pihak pemilik ruko apabila terjadi wanprestasi akan mendapatkan sanksi ganti kerugian sesuai kesepakatan perjanjian berdasarkan aturan KUHPdata, Faktor-faktor wanprestasi yang menyebabkan perjanjian sewa rusak termasuk penutupan pembayaran sewa, penarikan barang sewa yang terlambat, kegagalan untuk menjaga barang sewa agar tidak rusak, dan ketidakmampuan untuk membayar secara tepat waktu atau terlebih dahulu. Secara umum, mekanisme penyelesaian sengketa sewa menyewa ruko terbagi menjadi dua, yaitu melalui mediasi dan negosiasi yang dilakukan secara virtual atau daring.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanggung Jawab Hukum

1. Pendahuluan

Pada era yang semakin berkembang pesat, pembangunan ruko atau rumah toko saat ini sedang banyak dicoba dan diupayakan di berbagai perkotaan dan daerah karena sesuai dengan kebutuhan warga sebagai fasilitas dalam melaksanakan kegiatan ekonomi seperti hal nya jual beli.

Ruko atau rumah toko adalah bangunan yang dapat digunakan untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat untuk melakukan kegiatan usaha atau suatu pekerjaan di dalam satu tempat. Menurut Pasal 1 ayat (1) UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung "Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil konstruksi yang menyatu dengan tempat kediamannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melaksanakan kegiatannya, baik untuk hunian atau kegiatan usaha".

Sebagai salah satu kota yang pembangunannya sangat pesat, tidak dapat dipungkiri jika pembangunan ruko di kota Bone begitu banyak karena banyaknya permintaan akan ruko dan lokasi yang dianggap strategis bagi para pelaku usaha. Ruko merupakan sebuah rumah yang mengalami perkembangan dalam penggunaannya. Biasanya ruko terdiri dari

dua lantai atau lebih. Lantai bagian bawah difungsikan sebagai tempat usaha sedangkan lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal.

Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat strategis untuk membangun ruko yang khusus untuk disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku II KUHPerdara yang berjudul tentang “Sewa Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.

Pengertian secara yuridis, berdasarkan Pasal 1548 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPer) yang dimaksud dengan “Sewa-menyewa” adalah sebagai berikut: Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab UndangUndang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa-menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa (Yahya, 1986). Hal tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan karena perjanjian. Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sebagai perwujudan tertulis dari suatu perjanjian, kontrak adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain. Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat (Djaja, 2012). Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak memiliki peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari ruko yang di sewanya. Apabila salah satu pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak memenuhi hak dan kewajibannya maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi.

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur (Saliman, 2004). sebagaimana wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdara. Apabila pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana mestinya maka ia dapat dinyatakan

wanprestasi, namun apabila melanggar peraturan dalam perjanjian yang telah disepakati maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum adalah Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Dengan demikian maka apabila pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dinyatakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum maka berdasarkan Pasal 1238 dan Pasal 1365 KUHPerdata ia harus bertanggung jawab berdasarkan hukum yaitu bertanggung jawab mengganti kerugian.

Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdata yaitu: (1) Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya; (2) Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tuadan wali; (3) Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya; (4) guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukangtukang mereka selama waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka; (5) Tanggung jawab yang disebutkan diatas berakhir, jika orangtua, wali, guru sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Selain dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdata melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasaritu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi.

Sebelum sampai kepada apa yang disebut dengan wanprestasi tentunya harus terjadi terlebih dulu perjanjian antara pihak-pihak yang membuatnya dan mengikatkan diri pada perjanjian tersebut Undang-undang membedakan perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdata. Bunyi Pasal 1570 ialah jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukanya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata ialah jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggat waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang,

selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dalam sewa menyewa kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti dalam halnya jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu (Subekti, 2014).

Sewa menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Bahwa Perjanjian sewa menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut akan menimbulkan Berbagai masalah termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ketika pelaksanaan perjanjian tidak didasarkan dengan asas itikad baik.

Adapun sebagai contoh, dimana perjanjian sewa yang dibuat oleh kedua pihak dimana pihak penyewa menanggung biaya air dan Listrik serta renovasi kerusakan yang terjadi setelah berjalannya perjanjian sewa menyewa, yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak memiliki peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari ruko yang disewanya. Apabila pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana mestinya maka ia dapat dinyatakan wanprestasi dalam hal ini pihak penyewa telat melakukan pembayaran, namun apabila melanggar peraturan dalam perjanjian yang telah disepakati maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat Hukum jika terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko serta mengetahui Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko.

2. Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif empiris. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bone tepatnya di sebuah Ruko JL. MT Haryono Kecamatan Macanang. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah semua pihak yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko. Sedangkan, Sampel yang diambil dalam penelitian Perjanjian Sewa Menyewa Ruko ini, yaitu Penyewa Ruko dan Pemilik Ruko. Sehingga, responden dalam penelitian ini berjumlah 2 (Dua), Penyewa-Pemilik Ruko, 1 (Satu) orang pihak dari Penyewa Ruko, 1 (Satu) orang dari Pemilik Ruko. Teknik Pengumpulan Data dengan menggunakan Studi Bahan Pustaka, Wawancara, dan Dokumentasi. Teknik Analisis Data yang digunakan pada penelitian ini adalah Kualitatif

Deskriptif adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis data-data dan informasi yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian, baik wawancara dengan instansi terkait, panitia pelaksana pengadaan tanah maupun masyarakat kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

3. Hasil dan Pembahasan

1. Akibat Hukum Yang Timbul Jika Terjadi Wanprestasi Pada Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kabupaten Bone

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Subekti, 2008). Menurut pasal 1870 KUHPer, suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik. Akta otentik ini diberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya sebagai suatu pembuktian yang sah dan sempurna.

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua belah pihak yang terlibat, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Dalam konteks hukum tersebut, terdapat hak dan tanggung jawab bagi kedua belah pihak. Selain hak dan tanggung jawab masing-masing pihak seperti yang disebutkan sebelumnya, penting juga untuk memastikan bahwa kedua belah pihak memenuhi kewajiban sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa tanah yang sah. Dalam setiap perjanjian, pihak-pihak terlibat diharuskan untuk memenuhi komitmen yang telah disepakati atau melaksanakan prestasi yang telah dijanjikan. Sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa pemberian sesuatu, tindakan tertentu, atau menahan diri dari melakukan sesuatu.

Akibat hukum yang timbul dari penyewa ruko yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Penyewa ruko wajib membayar ganti rugi kepada pemilik ruko (Pasal 1243 KUHPerdata). Pertama adalah membayar ganti rugi yang diderita oleh pemilik ruko berdasarkan Pasal 1243, ganti rugi dapat dimintakan oleh pemilik ruko berdasarkan (a) semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pemilik ruko sejak terjadi wanprestasi, (b) kerugian yang timbul karena adanya kerusakan terhadap barang, (c) bunga berupa hilangnya keuntungan yang telah direncanakan oleh pemilik ruko karena wanprestasi.
- b. Pembatalan kontrak terkait dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata). Pemilik ruko dapat meminta untuk pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Selain itu, Pasal 1338 ayat (2) dapat juga dilaksanakan untuk pembatalan perjanjian melalui kesepakatan dari negosiasi antar para pihak.
- c. Pengalihan risiko kepada penyewa ruko segera setelah terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). Risiko yang dimaksud adalah risiko yang awalnya tidak beralih kepada penyewa ruko menjadi dapat dialihkan sepenuhnya kepada si pihak yang wanprestasi sebagai sanksi dari wanprestasi.
- d. Pembayaran biaya perkara dalam sidang di hadapan hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR). Sanksi ini hanya dapat dimintakan ketika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim sehingga penyewa ruko dapat membayar ganti rugi

berupa uang yang timbul karena perselisihan dalam menyelesaikan sengketa (Dova, 2022).

Akibat hukum yang timbul dari pemilik ruko yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Pemilik ruko yang tidak bertanggung jawab atas kerusakan ruko dan fasilitasnya adalah pihak penyewa meminta ganti rugi.
- b. Pemilik ruko yang tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kebocoran atap dan pipa saluran air ledeng ruko yang disewa pihak penyewa adalah penyelesaian secara kekeluargaan.
- c. Pemilik ruko bertanggung jawab penuh terhadap kerusakan ruko dan fasilitasnya.
- d. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan atau diakhiri, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Dalam hukum positif, asas konsensualisme mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1320 yang mengatur: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat perikatan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.

KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antar para pihak. Meski demikian, terdapat pengecualian atas asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap sah dan mengikat jika dilakukan secara formil berdasarkan ketentuan yang ditetapkan menurut undang-undang sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Perjanjian yang dilakukan secara formal dinamakan dengan perjanjian formil, yang mana tentunya kesepakatan para pihak harus berdasarkan persetujuan dan tanpa ada unsur paksaan atau penipuan. Apabila terdapat unsur paksaann atau penipuan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang mengatur bahwa ‘tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan (Subekti, 2008).

Menurut Salim (2010) Pemilik ruko dapat menuntut kepada penyewa ruko yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemilik ruko dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari penyewa ruko.
- b. Pemilik ruko dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada penyewa ruko, dalam pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi: pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.
- c. Pemilik ruko dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- d. Pemilik ruko dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Pemilik ruko dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada penyewa ruko. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

Dalam hukum *common law*, jika terjadi wanprestasi (*breach of contract*), maka pemilik ruko dapat menggugat penyewa ruko untuk membayar ganti rugi (*damages*), dan bukan pemenuhan prestasi (*performance*). Akan tetapi dalam perkembangannya adanya kebutuhan akan gugatan pemenuhan prestasi yang lebih umum, akhirnya dimungkinkan berdasarkan *equity*, disamping *legal remedy* (ganti rugi), ada *equitable remedy* (pemenuhan prestasi).

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

Bagaimana menentukan pelaksanaan yang baik dan sempurna? Untuk menentukan apakah penyewa ruko telah melaksanakan kewajibannya memenuhi isi perjanjian, ukurannya didasarkan pada kepatutan atau behoorlijk. Artinya, penyewa ruko telah melaksanakan kewajibannya menurut yang sepatutnya, serasi dan layak menurut semestinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah mereka setuju bersama. Apakah pelaksanaan telah dilakukan dengan selayaknya atau sepatutnya, harus dilihat pada "saat pelaksanaan" perjanjian.

Pemilik ruko tidak dapat mempersoalkan atau menuntut kurang-sempurnaan persiapan pelaksanaan. Sejak saat pelaksanaan perjanjianlah tanggung jawab dapat ditagih pada penyewa ruko, terutama segala kekurangan yang merugikan atau kurang tepatnya waktu pelaksanaan; sehingga penyewa ruko dapat dianggap telah berbuat tidak sepatutnya. Setiap pihak yang membuat perjanjian, terutama pihak pemilik ruko sangat menghendaki agar pelaksanaan perjanjian diusahakan dengan sempurna secara "sukarela" sesuai dengan isi ketentuan perjanjian. Akan tetapi tentu tidak semua berjalan sebagaimana mestinya. Boleh jadi penyewa ruko "ingkar secara sukarela" menepati pelaksanaannya. Keingkaran penyewa ruko inilah yang memberi hak kepada pemilik ruko untuk memaksa penyewa ruko melaksanakan prestasi.

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

Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan (Abdul Kadir, 2000). Hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu yaitu:

a. Hak Pemilik Ruko

- 1) Berhak atas biaya sewa yang telah disepakati dengan penyewa.
- 2) Berhak menyita barang-barang perabot rumah penyewa apabila penyewa wanprestasi, seperti tidak membayar biaya sewa (*pandbeslag*).
- 3) Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa ruko apabila karena kelalaian penyewa ruko menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.

- 4) Berhak membatalkan perjanjian, apabila pihak penyewa ruko menyalahgunakan barang yang disewakannya.

b. Kewajiban Pemilik Ruko

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

c. Hak Penyewa Ruko

- 1) Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakannya dari pemilik barang.
- 2) Berhak menuntut pemilik barang apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata barang tersebut bukan pemilik penyewa ruko.
- 3) Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan-perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaiannya.

d. Kewajiban Penyewa Ruko

- 1) Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya.
- 3) Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan.
- 4) Melakukan perbaikan-perbaikan yang kecil terhadap barang yang disewanya.

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

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Ruko di Kabupaten Bone

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di kabupaten bone tidak selamanya berjalan mulus tanpa adanya perselisihan antar pihak. Kendala yang seringkali dihadapi penyewa ataupun yang menyewakan dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu sulitnya dalam membayar uang sewa kepada ruko tekendala. Dalam mengadakan perjanjian sewa menyewa ruko antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sering timbulnya suatu permasalahan diantara kedua belah pihak, yaitu

mengenai wanprestasi atau tindakan penyewa terhadap ruko sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dikarenakan muncul beberapa faktor yang menyebabkan sehingga terjadinya wanprestasi tersebut.

Berdasarkan penelitian lapangan ditemukan beberapa faktor penjual terjadinya penyewa ruko melakukan wanprestasi. Ada beberapa faktor penyebab yang melatar belakangi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko yaitu:

a. Faktor Kelalaian Pihak Penyewa Ruko

Penyewa ruko telah telat membayar sewa ruko dikarenakan terlalu banyak kegiatan keterlambatan pengembalian selama 1 (satu) minggu setelah berakhirnya masa sewa akibat dari keterlambatan pengembalian ruko tersebut. (Hasil Wawancara Ibu Mia, Tanggal 25 April 2024, Jam 13.00)

Penyewa ruko akan memberikan ganti rugi dan akan memperbaiki kerusakan kecil yang telah dirusakannya, agar pemilik ruko mendapatkan haknya untuk menerima kenyamanan dan keamanan pada ruko yang disewakan oleh penyewa ruko (Hasil Wawancara Bapak Basri, Tanggal 25 April 2024, Jam 13.30)

b. Faktor Pihak Pemilik Ruko

Faktor terjadinya wanprestasi disebabkan oleh penyewa ruko tidak patuh atau turut terhadap perjanjian sewa yang telah disepakati sebelumnya. Bentuk wanprestasi yang kebanyakan terjadi yaitu keterlambatan pembayaran uang sewa ruko sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya dan wanprestasi berupa objek sewa dikembalikan dalam keadaan rusak atau tidak sesuai dengan kualitas (Hasil Wawancara Hj.Rosi, Tanggal 25 April 2024, Jam 14.00).

c. Faktor Lokasi Yang Tidak Strategis Untuk Berniaga

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi atau yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan tempat atau lokasi diantaranya sebagai berikut:

- 1) Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah dijangkau oleh pembeli.
- 2) Visibilitas, misalnya lokasi yang dilihat dengan jelas dari sudut Lorong.
- 3) Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas untuk perluasan usaha dikemudian hari, agar dagangan terlihat ramai oleh pembeli.
- 4) Lingkungan, yaitu suasana sekitar yang mendukung jasa yang ditawarkan kepada pembeli.
- 5) Persaingan, yaitu lokasi pesaing.

3. Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Penyelesaian wanprestasi ini merupakan salah satu perjanjian yang terjadi ketika salah satu pihak telah ingkar janji dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Ada beberapa alternative dalam penyelesaian sengketa perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (Litigasi). Gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak dapat dipercayai. Peradilan merupakan jalur penyelesaian konvensional untuk menyelesaikan berbagai macam sengketa misalnya yang timbul dari ingkar janji, keluhan konsumen, keluhan masyarakat lingkungan, keluhan penderita luka karena

kecelakaan, tuntutan pertanggung jawaban produk, sengketa pemborongan bangunan, sengketa sesama mitra bisnis dan lain-lain (Abdul Kadir, 2013).

- b. Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan (nonlitigasi). Penyelesaian sengketa tanah melalui proses non-peradilan adalah solusi yang paling diinginkan, karena tidak membutuhkan banyak uang dan tampaknya cepat. Penyelesaian sengketa melalui jalur non peradilan dapat dilakukan melalui: lembaga adat, lembaga swasta, Kelurahan atau Desa dan Kantor Pertanahan merupakan salah satu lembaga yang dapat menyelesaikan perkara di bidang pertanahan, termasuk melalui mediasi. Istilah alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (LN Tahun 1999 No.138). Istilah alternatif penyelesaian sengketa merupakan terjemahan dari istilah Inggris *alternative dispute resolution* yang lazim disingkat dengan sebutan ADR. Namun, sebagian kalangan akademik di Indonesia menerjemahkan istilah *alternative dispute resolution* dengan istilah “pilihan penyelesaian sengketa”.

Pada pasal 1 nomor 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, APS terdiri menurut penyelesaian pada luar pengadilan menggunakan memakai metode konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau evaluasi ahli. Jenis-jenis APS sebagaimana yg pada atur pada pasal 1 nomor 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 bisa pada pilih baik sang pelaku usaha juga warga dalam biasanya buat merampungkan persengketaan perdata yg mereka alami. Berikut adalah beberapa alternative penyelesaian persengketaan perdata yg bisa pada pilih sang para pihak dalam biasanya buat bisa merampungkan persengketaan perdata yg mereka alami yaitu:

- a. Konsultasi

Konsultasi didefinisikan sebagai sebuah proses dialog yang mengarah kepada sebuah keputusan. Definisi Konsultasi adalah dialog di mana informasi dibagikan dan dipertukarkan untuk memastikan bahwa pihak yang dikonsultasikan mengetahui lebih banyak tentang suatu masalah. Itulah sebabnya konseling bersifat edukatif dan inklusif.

- b. Negosiasi

Negosiasi secara umum adalah perselisihan antara dua pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda pada masalah yang sama (Frans, 2012). Negosiasi dirancang untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Berbeda dengan mediasi, komunikasi yang berlangsung dalam proses negosiasi dilakukan oleh para pihak tanpa partisipasi pihak ketiga sebagai perantara. Kualitas negosiasi tergantung pada mitra negosiasi.

- c. Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang independen bekerja dengan para pihak yang bersengketa untuk mencapai solusi damai. Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat efektif dalam menyelesaikan sengketa antara para pihak atau masyarakat, seperti: Misalnya sengketa kerusakan lingkungan, pembebasan tanah, perlindungan konsumen.

- d. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan musyawarah atau nasihat, yang didampingi atau dimediasi oleh para pihak yang bersengketa atau dilakukan sebagai pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai Konsiliator (Gunawan, 2001).

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah cara menyelesaikan suatu sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan penggunaan penilaian ahli sebagai sebuah cara penyelesaian sengketa ditemukan dalam pasal 52 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

f. Arbitrase

Arbitrase adalah upaya seorang mediator untuk menyelesaikan suatu sengketa atau arbitrase. Orang yang bersepakat dengan kedua belah pihak yang bersengketa untuk mengambil Keputusan yang diikuti oleh kedua belah pihak dikenal sebagai arbiter (KBBI, 1998).

4. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, adapun kesimpulan yang dapat diuraikan sebagai berikut: (1) Hak dan kewajiban pemilik Ruko Pemilik ruko berhak meminta pembatalan hubungan sewa menyewa kepada penyewa ruko, jika penyewa ruko memakai Ruko untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuan semula. Memberikan penyewa ruko kenikmatan, ketenteraman dari Ruko yang disewakan selama waktu sewa. Menanggung dan memberikan ganti rugi kepada si penyewa akibat cacat dari Ruko yang disewakan. Hak dan kewajiban penyewa adalah mempunyai hak untuk merubah atau mendekor ruangan rumah toko (Ruko) tersebut sesuai dengan kebutuhannya. Kewajiban bersedia membayar sewa rumah toko (Ruko) tepat waktu atau sesuai dengan perjanjian. Bersedia membayar ganti rugi apabila dia ingkar janji; (2) Penyelesaian wanprestasi ini merupakan salah satu perjanjian yang terjadi ketika salah satu pihak telah ingkar janji dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Ada beberapa alternatif dalam penyelesaian sengketa perjanjian yang pertama adalah Peradilan. Peradilan merupakan jalur penyelesaian konvensional untuk menyelesaikan berbagai macam sengketa misalnya yang timbul dari ingkar janji, keluhan konsumen, keluhan masyarakat lingkungan, keluhan penderita luka karena kecelakaan, tuntutan pertanggungjawaban produk, sengketa pemborongan bangunan, sengketa sesama mitra bisnis dan lain-lain. Selanjutnya, Penyelesaian sengketa melalui jalur non peradilan dapat dilakukan melalui lembaga adat, lembaga swasta, Kelurahan atau Desa dan Kantor Pertanahan merupakan salah satu lembaga yang dapat menyelesaikan perkara di bidang pertanahan, termasuk melalui mediasi. Istilah alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (LN Tahun 1999 No.138).

Saran dari penelitian ini adalah bahwa kepada kedua belah pihak hendaknya didalam membuat perjanjian itu hendaklah dibuat dalam bentuk tertulis demi menjamin kepastian hukum dan demi menjaga hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut. Selain itu, Kepada masing-masing pihak terhadap perjanjian sewa menyewa Ruko di Kabupaten Bone hendaknya dijalankan dengan mematuhi aturan perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga tidak akan menimbulkan resiko dikemudian hari.

Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad. (2000). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti
- Abdulkadir Muhammad S.B. Marsih and J. Soulsby. (2013). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Abdul R Saliman. (2004). *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana
- Djaja S. Meliala. (2012). *Perjanjian Sewa-Menyewa, Hukum Perjanjian Khusus, Cetakan I*, Bandung: Nuansa Aulia
- Dova Dabita Fitra. (2022). *Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pembangunan Ruko*. hlm 36-27.
- Frans Hendra Winata. (2012). *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional), Cet-Ke 2*, Jakarta: Sinar Grafika
- Gunawan Widjaja. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- M. Yahya Harahap (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua*, Bandung: Alumni
- Salim (2010). *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*, Bandung: Aditya Bakti
- Suyud Margono. (2010). *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolution (ADR) Teknik & Strategi Dalam Negosiasi, Mediasi & Arbitrase*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. (1998). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka