



Analisis Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa

Silfana Nur Ain Mahmud¹, Nurmin K. Martam², Nurwita Ismail³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Gorontalo
Email: silfananurainmahmud01@gmail.com

Keywords:

Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanggung Jawab Hukum

Abstract. *Based on Article 1548 of the Civil Code concerning leases, before entering into a lease agreement, the parties have the right to agree on the rental fee, the specified period, and the rights and obligations of the parties before it is then included in the lease agreement. Then, for the tenant, it is mandatory to consider things such as the location of the shophouse or building to be rented, strategic conditions, building conditions, and especially whether the rent is fixed or can change. And for the tenant, it is entitled to notify the situation and condition of the building as a rental object, including showing ownership rights to the rented building. The rental management procedure at UG Food occurs verbally. There is no written agreement regarding the rights and obligations of the parties, this weakens the legal force of the rental agreement, so that when obstacles occur such as difficulty in getting a clean water supply when the electricity goes out, there is no effort to resolve it, the tenant cannot sue the management to add water storage facilities for example, and vice versa, the management cannot impose sanctions/fines when collecting rent according to the agreement if there is a delay in payment.*

There is a need to prepare a draft written agreement based on applicable regulations, which contains the rights and obligations of the parties, so that if there is a default or broken promise as a result of the agreement, there is legal protection in it. Meanwhile, before agreeing to the rental agreement, the tenant should know what their rights and obligations are as a tenant. It is necessary to pay attention to the UG Food Building Facilities, including providing a water storage barrel, so that tenants do not have difficulty taking water when the electricity goes out, and to be able to improve the design of UG Food by providing a canopy on the front, so that visitors do not get hot when the weather is hot and do not get rained on when the weather is rainy, so that many visitors can still stay at UG Food. Then, the tenants are expected to pay the rental fee consistently according to the specified time.

Abstrak. Penelitian yang digunakan bersifat empiris dan normatif. Penelitian hukum normatif mengandalkan bahan pustaka dan sumber sekunder. Sebaliknya, penelitian hukum empiris mengumpulkan data langsung dari lapangan, tempat

kebenaran berada. dilaksanakan pada UG Food Gorontalo dengan alasan karena UG Food Gorontalo melakukan sewa menyewa gedung dengan pihak penyewa.

Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata tentang sewa menyewa, sehingga Sebelum melakukan perjanjian Sewa Menyewa, para pihak berhak melakukan suatu kesepakatan terkait biaya sewa, jangka waktu yang ditentukan, serta hak dan kewajiban para pihak sebelum selanjutnya hal itu dimuat dalam perjanjian sewa menyewa. Kemudian untuk pihak penyewa berkewajiban mempertimbangkan hal hal seperti lokasi ruko atau bangunan yang akan disewa, kondisi Strateegis, kondisi bangunan, dan terutama biasa sewa apakah sudah paten atau dapat berubah-ubah. Dan untuk pihak penyewa berhak memberitahukan situasi dan kondisi bangunan sebagai objek sewaan, juga termasuk menunjukkan hak kepemilikan terhadap bangunan yang disewakan. Prosedur pengurusan Sewa Menyewa di UG Food terjadi secara lisan dan tidak ada perjanjian tertulis mengenai hak dan kewajiban para pihak hal ini melemahkan kekuatan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, sehingga Ketika terjadi kendala-kendala seperti sulitnya mendapatkan pasokan air bersih saat listrik mati tidak ada upaya untuk penyelesaian, pihak penyewa tidak dapat menuntut pihak pengelola untuk menambah pasilitas penampung air misalnya, dan begitupun sebaliknya pihak pengelola tidak bisa memberikan sanksi/denda saat menagih uang Sewa sesuai kesepakatan apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

Corresponden author:

Email: silfananurainmahmud01@gmail.com

Pendahuluan

Manusia ingin memenuhi kebutuhan mereka, termasuk melalui perdagangan, karena kemajuan yang semakin meningkat. Banyak orang yang bekerja di bidang bisnis, dan industri kuliner semakin meningkat. Di lokasi yang padat seperti kawasan pendidikan, sektor kuliner cukup menjanjikan dan diminati oleh banyak pebisnis. Karena keinginan siswa untuk makanan yang praktis, lokasi ini sangat penting. Oleh karena itu, banyak pengusaha menggunakan kesempatan ini untuk memulai perusahaan yang mendukung operasi mereka.

Namun, Menjalankan sebuah perusahaan, khususnya jual beli atau sewa menyewa, membutuhkan perjanjian yang tepat di antara para pihak. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kontrak atau perjanjian ini harus memiliki kesepakatan, kecakapan para pihak, tujuan yang jelas, dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi keempat unsur tersebut, sebuah perjanjian menjadi sah dan berkekuatan hukum, sehingga memudahkan transaksi ekonomi di antara para pihak. Hak dan tanggung jawab para pihak tidak dapat dilindungi tanpa adanya perjanjian formal.

Sewa guna usaha adalah suatu kontrak di mana satu pihak berkomitmen untuk menyediakan penggunaan suatu aset kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran yang telah disepakati. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi perjanjian sewa guna usaha.

Peristiwa hukum yang termasuk dalam ranah perdata adalah sewa guna usaha. Sewa-menyewa, menurut Pasal 1548 KUH Perdata, adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk suatu barang, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya oleh kedua belah pihak.

Perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan dihasilkan dari kesepakatan kedua belah pihak, yang mana dari kesepakatan tersebut kemudian menimbulkan hak dan kewajiban yang harus diikuti oleh penyewa dan yang menyewakan. Dari hak dan kewajiban tersebut apabila tidak diikuti, tidak terpenuhinya hak salah satu pihak akan menimbulkan kewajiban hukum yang harus dipenuhi karena merugikan salah satu pihak.

Asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini menegaskan bahwa setiap individu atau entitas memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, asalkan perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Keempat syarat tersebut meliputi adanya kata sepakat antara pihak-pihak yang terlibat, kecakapan untuk melakukan perjanjian, objek atau hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian, serta sebab yang halal atau tidak bertentangan dengan hukum. Dengan memenuhi keempat syarat ini, suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang telah menyepakatinya.

Saat menandatangani perjanjian sewa gedung, seseorang harus berhati-hati. Sangat penting untuk menghormati perjanjian yang dibuat dan menghargai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menyimpang dari jalur ini dapat menimbulkan masalah. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan dan gagal memenuhi janjinya, maka pihak tersebut harus menebus kesalahannya. Jika kesalahan tersebut melanggar hukum, maka pihak tersebut harus menanggung kerugian yang ditimbulkan.

Di kawasan kampus, terutama di area yang padat dengan kos-kosan dan mahasiswa, sering dijumpai berbagai kios dan bangunan yang disewakan untuk berbagai usaha, seperti kuliner atau jasa fotokopi dan alat tulis. Hal ini wajar mengingat tingginya kebutuhan mahasiswa akan fasilitas tersebut. Oleh karena itu, perjanjian atau kontrak antara pemilik gedung dan pelaku usaha sering kali terjadi, terutama di kawasan kampus atau daerah dengan potensi ekonomi tinggi, seperti di Universitas Gorontalo, yang menjadi lokasi strategis bagi banyak bisnis.

Di universitas gorontalo telah di bangun sarana prasarana jual beli sperti food kod,sarana dan prasarana jual beli untuk memenuhi kebutuhan seluruh sivitas akademika universitas gorontalo seperti foodkod UG yang saat ini ditangani atau di kelola langsung oleh salah satu divisi di yayasan pendidikan DLP Gorontalo. Di tempat tersebut terdapat beberapa pihak yang menyediakan kebutuhan mahasiswa seperti makanan. Sebelum pihak-pihak penjual tersebut memulai kegiatannya tentu terlebih dahulu menanda tangani kesepakatan atau kontrak atau perjanjian sewa menyewa tempat dengan pihak pengelola yaitu salah satu divisi yang ada di yayasan DLP gorontalo, yang dituangkan dalam perjanjian tertulis. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Perlindungan hukum bagi penyewa atau pemilik Ketika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan Kendala apa yang ditemui oleh para pihak dalam memenuhi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa.

Metode

Dalam Penelitian ini kami menggunakan Jenis Penelitian Hukum Empiris. Alasan kami mengambil jenis penelitian ini, karena penelitian hukum secara empiris adalah penelitian yang cara pendekatan langsung dan terstruktur. Kami telah mengumpulkan data dari berbagai sumber, baik dari database publikasi seperti buku, jurnal, website dan materi online lainnya. Di samping itu kami juga telah mengumpulkan data lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung dengan narasumber yang berkaitan erat dengan objek penelitian kami. Setelah melakukan pengumpulan data kami melakukan penyusunan data dengan seksama hingga data yang tersusun terasa valid. Kami benar – benar menggunakan data primer dan juga data sekunder.(Review et al., 2021)

Hasil Dan Pembahasan

a) Perlindungan hukum bagi penyewa atau pemilik Ketika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa

Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sebelum melakukan Sewa Menyewa Lokasi tempat Usaha dalam hal ini UG Food sebaiknya para pelaku usaha mengetahui kekurangan dan kelebihan lokasi usaha. Berhati-hati dalam memilih ruko (Tempat Usaha) untuk disewa juga banyak dilakukan oleh para pelaku usaha khususnya mereka yang menekuni bidang jual beli. Salah dalam menyewa ruko dapat berakibat pada jumlah penjualan yang tidak sesuai dengan target. Terkadang, kesalahan dalam menyewa ruko juga dapat menyebabkan usaha sulit dikenal konsumen sehingga jangkauannya sangat sedikit.

Beberapa pelaku usaha memiliki kriteria tertentu terhadap calon ruko yang akan di sewa. Ada banyak faktor yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menyewa ruko salah satunya adalah faktor keberadaan konsumen, letak dan kondisi bangunan ruko itu sendiri. Hal ini penting dilakukan supaya penyewa tidak mengalami kerugian saat usaha sudah berjalan. Memilih lokasi untuk tempat usaha memang krusial karena bisa menentukan kelancaran dari usaha itu sendiri. Hal ini juga berlaku untuk ruko yang disewa. Jangan sampai salah dalam menyewa ruko karena dapat mengakibatkan gagalnya usaha yang dijalankan. Sebelum memutuskan untuk menyewa ruko, sebaiknya perhatikan hal-hal berikut ini.

Beberapa pertimbangan dibawah ini dari sisi bisnis yang sering dalam praktik perlu diperhatikan oleh para pelaku bisnis sebelum menyewa Ruko atau tempat usaha dalam Hal ini UG Food, yakni sebagai berikut :

1) Harga Sewa Yang Pantas

Hal yang pertama anda gunakan sebagai pertimbangan adalah harga sewa ruko yang pantas. Tolak ukur untuk harga sewa ruko ada beberapa faktor seperti ukuran ruko, lokasi ruko, serta kondisi ruko itu sendiri. Pastikan harga sewa ruko dengan beberapa faktor yang sudah disebutkan diatas sesuai dan masuk akal. Jangan sampai memilih ruko dengan harga sewa yang kemahalan serta tidak sesuai dengan keadaan.

2) Letak lokasi Yang Strategis

Pastikan ruko yang akan anda sewa terletak di daerah yang strategis. Letak strategis memiliki arti yang luas. Namun intinya, lokasi ruko yang anda sewa haruslah berada di dekat pusat keramaian dan banyak orang yang lalu-lalang. Banyaknya orang yang melihat ruko sebagai tempat usaha anda tersebut dapat menjadi media promosi. Banyaknya orang yang tahu terhadap tempat usaha anda akan berdampak baik terhadap penjualan.

Untuk UG Food itu sendiri, lokasinya sudah strategis karena berada ditengah-tengah kampus, tetapi kurangnya pengunjung dikarenakan bangunannya yang tidak beratap keseluruhan, yang menyebabkan hawa panas disiang hari, sehingga mengurangi minat pengunjung.

3) Akses Jalan Menuju Ruko Baik

Selain tempat yang strategis, akses jalan juga patut dipertimbangkan ketika akan menyewa ruko. Akses jalan yang baik meliputi jalan yang tidak rusak dan juga bisa dijangkau dengan mudah. Akan menjadi hal percuma jika anda menyewa ruko di tempat strategis namun pelanggan harus memutar jauh terlebih dahulu akibat akses jalan yang tidak memungkinkan.

4) Ruko Tidak Terhalang Bangunan

Salah satu hal yang tidak kalah penting sebagai pertimbangan dalam menyewa ruko adalah keterlihatan atau visibilitas bangunan ruko itu sendiri. Sebelum memutuskan untuk menyewa ruko, pastikan ruko pilihan anda tidak terhalang oleh bangunan lain baik dari sisi depan maupun dari samping. Visibilitas toko dari jalan raya sangat penting agar bisa dilihat oleh calon konsumen yang juga sekaligus bisa jadi sarana promosi

5) Kondisi Bangunan Ruko Laya

Sebelum menyewa ruko, cobalah menyempatkan waktu untuk meninjau kondisi bangunan ruko apakah layak atau tidak. Jika dikaitkan dengan harga sewa, coba pikirkan apakah kondisi bangunan sudah sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan. Kondisi bangunan ruko yang layak guna meliputi atap yang tidak bocor, tidak kotor, dinding masih bagus dan sebagainya. Pastikan kita tidak terlalu banyak melakukan renovasi terhadap ruko yang disewa nantinya.

6) Pastikan Ruko Memiliki Gudang

Salah satu bagian penting dari tempat usaha adalah gudang. Dengan adanya gudang anda bisa menyimpan sebagian stok barang yang sudah tidak muat lagi ditampung didalam toko. Keberadaan gudang perlu dipertimbangkan saat anda memutuskan untuk menyewa ruko. Ruko yang memiliki gudang akan mempermudah kita dalam mengatur stok barang. Jadi masukkan gudang ke dalam hal yang harus dipertimbangkan saat menyewa ruko.

7) Lahan Parkir Yang Cukup

Lahan parkir menjadi bagian ruko yang terkadang masih sering diabaikan oleh para pelaku usaha. Padahal keberadaan lahan parkir tersebut cukup penting bagi para konsumen yang datang. Adanya tempat parkir yang cukup akan membuat mereka yang datang berkunjung bisa memarkirkan kendaraan dengan lebih leluasa dan tentunya lebih aman. Saat menyewa ruko usahakan memilih yang ada tempat parkirnya.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka pelaku usaha akhirnya tertarik untuk menyewa Ruko untuk tempat usahanya. Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu perjanjian yang diatur dalam Burgerlijke Wetboek atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) sehingga dikelompokkan dalam perjanjian-Perjanjian Bernama (Nominaatcontract).

Dalam hal ini perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa ialah:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekat. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Atas bangunan yang menjadi obyek sewa, Penyewa memiliki kewajiban-kewajiban pokok sebagai berikut:

- 1) Mempergunakan dan memanfaatkan bangunan “seperti seorang pemilik yang baik”, yang dalam hal ini berarti berdasarkan itikad baik, Saudara selaku penyewa harus melakukan upaya-upaya yang mungkin dilakukan (within arm’s length) untuk menjaga dan merawat bangunan rumah seperti seakan-akan Penyewa adalah pemiliknya yang baik (ini adalah kewajiban utama pihak penyewa).
- 2) Membayar harga sewa kepada pihak pemberi sewa dalam jumlah, nominasi, cara dan waktu seperti sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa (ini adalah pula kewajiban utama pihak penyewa);
- 3) Tanpa izin pihak pemberi sewa dan atau jika terdapat larangannya dalam perjanjian sewa menyewa, Penyewa tidak diperbolehkan menyewakan kembali seluruh atau sebagian bangunan rumah yang disewa, ataupun, mengalihkan kedudukan sebagai pihak penyewa kepada pihak ketiga lain;
- 4) Mempergunakan dan memanfaatkan bangunan rumah sesuai dengan peruntukan dan tujuan penyewaan seperti sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa maupun sesuai dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya yang berlaku.

Undang-Undang (UU) No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak secara khusus mengatur sewa menyewa. UU ini lebih fokus pada perlindungan konsumen secara umum, termasuk dalam konteks transaksi sewa menyewa, tetapi tidak mendefinisikan secara detail peraturan sewa menyewa itu sendiri. UU ini lebih mengatur tentang hak-hak konsumen, kewajiban pelaku usaha, dan sanksi yang dapat dikenakan jika terjadi pelanggaran.

UU ini berfungsi sebagai payung hukum yang melindungi konsumen dalam berbagai transaksi, termasuk sewa menyewa. UU ini memastikan bahwa konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengelola UG Food center bahwa di UG Food untuk penyampaian mengenai hak dan kewajiban disampaikan secara lisan kepada pelaku usaha/penyewa UG Food, karena belum ada peraturan tertulis terkait sistim sewa menyewa UG Food. (wawancara tanggal 20 Maret 2025 dengan Bapak Wawan Yakup).

Berdasarkan Pasal 1564, 1566, dan 1567 KUHPerdara, Penyewa bertanggung jawab hanya terhadap kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bangunan Ruko sebagai akibat dari kesalahan Penyewa ataupun pihak lain yang tinggal di Ruko ataupun kesalahan pihak lain yang melakukan pengoperan hak sewa dari Penyewa dalam hal ada ijin menyewakan kembali dalam hal-hal tertentu yang dipersyaratkan dalam perjanjian yang diberikan oleh Pemilik Ruko.

Dalam hal ini jika Penyewa tidak dapat memperbaiki kerusakan-kerusakan dimaksud, maka Penyewa berkewajiban untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan kerusakan-kerusakan tersebut kepada Pihak pemilik Ruko. Setelah berakhirnya jangka waktu sewa, secara hukum Penyewa berkewajiban untuk mengembalikan bangunan Ruko kepada Pihak Pemberi Sewa sesuai seperti ketika bangunan Ruko tersebut diserahkan berdasarkan perjanjian sewa menyewa oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa.

Untuk kepastian hukumnya, lebih baik jika pada waktu diserahkannya bangunan Ruko oleh pemberi Sewa kepada Pihak Penyewa dibuatkan penjelasannya yang menunjukkan desain konstruksi bangunan berikut spesifikasinya dari bangunan ruko dan segala kelengkapannya sesuai pasal 1562 KUHPerduta. Apabila penejelasannya dimaksud ternyata tidak ada, maka kondisi bangunan berikut segala kelengkapannya pada saat diserahkan oleh Pihak Pemberi sewa kepada Pihak Penyewa harus dapat dibuktikan sesuai Pasal 1563 KUHPerduta, dan dalam hal ini tentu saja oleh Pihak Pemberi Sewa yang menuntutnya.

Pada tanggal 27 Mei 2016 Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya ditulis PP Nomor 14 Tahun 2016) mencabut Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1996 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. PP ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang diterbitkan dengan tujuan untuk mewujudkan ketertiban dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman. Ruko sebagai bagian dari Rumah yang dijadikan Toko menjadi tunduk pula kepada PP ini.

b) Kendala yang ditemui oleh para pihak dalam memenuhi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa

Dalam KUHPerduta terdapat salah satu perjanjian bernama yakni perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta yang menentukan, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. (Leonora Bakarbesy dan Ghansam Anand, 2018)

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta merupakan perjanjian bernama. Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari dalam masyarakat (R. Subekti, 1987).

Dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dengan memberlakukan asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas menentukan perjanjiannya seperti halnya dalam perjanjian sewa menyewa dan para pihak boleh membuat perjanjian dan bebas menentukan isi format perjanjian, obyek perjanjian, dengan siapa dia harus mengadakan perjanjian asal tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan serta harus beriktikad baik (R.Subekti, 1987).

Dari pengertian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa dalam sewa menyewa terdapat:

- 1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak pertama adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang) dan pihak kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.
- 2) Ada unsur essensialia dalam perjanjian sewa menyewa yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa menyewa. Namun harga sewa tidak mesti berbentuk uang melainkan dapat juga berbentuk prestasi lain asalkan telah ditentukan sebagai pembayaran sewa (M. Yahya Harahap, Hal 223).
- 3) Adanya kenikmatan yang diserahkan yaitu kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut. Dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan.

Prosedur pengurusan Sewa menyewa di UG Food, yakni calon penyewa datang menghadap ke Divisi Usaha, jika terjadi kesepakatan secara lisan terkait biaya sewa maka pihak penyewa sudah bisa menggunakan. Untuk biaya sewa sendiri berkisar RP.1.000.000 Perbulannya.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan pihak pengelola Kantin UG Food dalam hal ini dengan Bapak Wawan Yakub tertanggal 20 Maret 2025 bahwa:

“di UG Food tidak terdapat perjanjian tertulis mengenai sewa menyewa dan terkait dengan hak dan kewajiban dalam perjanjian Sewa Menyewa, sehingga hal ini menyebabkan penulis kesulitan dalam mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak dalam pemenuhan hak dan kewajiban.”

Namun ada beberapa kendala yang ditemui dilapangan saat wawancara dengan berbagai pihak diantaranya yakni:

- 1) Menurut bapak Wawan Yakub selaku pengelola UG Food, kendala yang dihadapi yakni biaya sewa tidak dapat dipenuhi sesuai perjanjian dikarenakan dengan kurangnya pengunjung UG Food.
- 2) Menurut ibu Santi Dera selaku pengelola, kendala yang dihadapi yakni posisi design bangunan yang hanya diatap stengah menyebabkan panas di jam 10 keatas, hal ini menimbulkan kurangnya minat mahasiswa makan dikantin UG Food.
- 3) Hasil wawancara dengan bapak kantin (pak haji), kendala yang dihadapi yakni pada saat listrik mati, air juga ikut Mati, jadi harus mengambil air ditempat lain atau menunggu listrik menyala. Kemudian kendalanya mendapat cibiran dari sesama penjual karena ada perbedaan harga pejualan makanan yang ada dikantin.
- 4) Wawancara dengan Mami Kantin, kendala yang dihadapi sama yakni sulitnya mendapatkan air pada saat listrik mati, sehingga harus mengambil air ditempat lain.

Simpulan Dan Saran

a) Simpulan

Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata tentang sewa menyewa, sehingga Sebelum melakukan perjanjian Sewa Menyewa, para pihak berhak melakukan suatu kesepakatan terkait biaya sewa, jangka waktu yang ditentukan, serta hak dan kewajiban para pihak sebelum selanjutnya hal itu dimuat dalam perjanjian sewa menyewa. Kemudian untuk pihak penyewa berkewajiban mempertimbangkan hal hal seperti lokasi ruko atau bangunan yang akan disewa, kondisi Strategis, kondisi bangunan, dan

terutama biasa sewa apakah sudah paten atau dapat berubah-ubah. Dan untuk pihak penyewa berhak memberitahukan situasi dan kondisi bangunan sebagai objek sewaan, juga termasuk menunjukkan hak kepemilikan terhadap bangunan yang disewakan.

Prosedur pengurusan Sewa Menyewa di UG Food terjadi secara lisan dan tidak ada perjanjian tertulis mengenai hak dan kewajiban para pihak hal ini melemahkan kekuatan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, sehingga Ketika terjadi kendala-kendala seperti sulitnya mendapatkan pasokan air bersih saat listrik mati tidak ada upaya untuk penyelesaian, pihak penyewa tidak dapat menuntut pihak pengelola untuk menambah pasilitas penampung air misalnya, dan begitupun sebaliknya pihak pengelola tidak bisa memberikan sanksi/denda saat menagih uang Sewa sesuai kesepakatan apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

b) Saran

Bagi pihak pengelola, harusnya menyiapkan draft perjanjian tertulis berdasarkan aturan yang berlaku, yang didalamnya memuat hak dan kewajiban para pihak, sehingga apabila terjadi wanprestasi atau ingkar janji dari hasil perjanjian tersebut, ada perlindungan hukum didalamnya. Sedangkan untuk pihak penyewa sebaiknya sebelum menyepakati perjanjian Sewa, mengetahui apa saja yg menjadi haknya dan juga kewajibannya sebagai penyewa.

Saran penulis bagi pengelola untuk dapat memperhatikan Fasilitas Gedung UG Food, diantaranya menyediakan Tong Penampung air, sehingga para penyewa tidak kesulitan mengambil air saat listrik padam, dan agar dapat memperbaiki design UG Food dengan memberikan Atau atau Kanopi pada bagian depannya, agar pengunjung tidak kepanasan saat cuaca panas dan tidak kehujanan saat cuaca hujan, sehingga banyak pengunjung yang tetap bisa stay di UG Food. Kemudian untuk pihak penyewa diharapkan tetap konsisten membayar biaya sewa sesuai dengan Waktu yang telah ditentukan.

Daftar Pustaka

- Abu Bakar Muhammad, Terjemahan Subulussalam, (Surabaya: Al Ikhlas, 1995)
- Abdul kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti Bandung, 2000
- Ahmad Ali, 2008, Menguak Tabir Hukum, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Badruzaman, M. D. (2011). Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2006). Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wiganti Indonesia. Bandung PT. CitraAditya Bakti.
- Busro, A. (2011). Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPperdata. Yogyakarta :Percetakan Pohon Cahaya.
- Fuady, M. (2001). Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Y. (2016). Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan). Jakarta: Sinar Grafika
- Hasan Alwi, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- Lawrence Meir Freidmen , American Law an Introduction/Pengantar Hukum Amerika (terjemahan Wisnhu Basuki), 2001, Jakarta, Tata Nusa Jakarta)
- Leonora Bakarbesy dan Ghansam Anand. (2018). Hukum Perikatan. Sidoarjo: Zifatama Jawa.
- M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah), (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)

Milano Dolo. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. Lex Privatum

M Muhtarom. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak

Media Sosial dari Perspektif Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Review, L., Desa, D., Pandemi, U., & Moonti, R. M. (2021). *Gorontalo*. 2(2), 317–330.

Purwanto, H. (2009). Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional. *Mimbar Hukum*,

Salim, 2010, Pengembangan Teori dalam Ilmu Hukum, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Soerjono Soekanto. (2021). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.

Soenarjo, dkk, Al-Qur'an Dan Terjemahannya, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2001)

Sudikno Mertokusumo, 1986, Mengenal Hukum, Yogyakarta, Liberty

Supriadi. (2010). Hukum Agraria, Cetakan Keempat. Jakarta: Sinar Grafika.

Suharnoko, 2004, Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus, Kencana, Jakarta, R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti,

Ridwan Syahrani, 2009, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti

Widjaja, G. (2014). Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Jakarta : PT. Raja Grafindo

Undang-undang Dasar RI 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 20 tahun 2008 Tentang UMKM

Undang-undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perpres nomor 49 tahun 2024 tentang strategi Nasional perlindungan Konsumen

<https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/6713/3/BAB%20II.pdf>

<https://www.neliti.com/id/publications/149869/tanggung-jawab-hukum-dalam-perjanjiansewa-menyewa-rumah-toko-ruko>

<https://digilib.academia.edu/nurminmartam>