

**PEMBERIAN GANTI RUGI AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
(Studi Di Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)**

Muafi¹, Umar Said Sugiarto², Ahmad Bastomi³

Universitas Islam Malang
Jl. MT Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur
65144
Email: muafi197@gmail.com

ABSTRACT

Covenant law is a science and its understanding in Article 1313 of the Civil Code states that an agreement is an act by which one or more parties bind themselves to one or more people. The lease agreement that has been ratified through a notary will provide legal certainty so that if a legal event occurs that results in the termination of the lease agreement, it must be guided by the contents of the agreement that has been agreed upon and the parties must respect the law. Compensation to replace the enjoyment that has not been enjoyed is something that must be provided in the rental agreement. As long as it is still regulated in the agreement to terminate the agreement with the provision of compensation, then it is legal in civil law.

Keywords: lease, termination of agreement, compensation

ABSTRAK

Hukum perjanjian merupakan suatu ilmu dan pengertiannya di dalam KUH Perdata pasal 1313 mengatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. perjanjian sewa menyewa yang sudah disahkan melalui notaris akan memberikan kepastian hukum sehingga jika terjadi peristiwa hukum yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa maka harus berpedoman dengan isi perjanjian yang sudah disepakati dan para pihak harus menghormati layaknya undang-undang. Ganti rugi untuk mengganti kenikmatan yang belum dinikmati adalah hal harus diberikan dalam perjanjian sewa menyewa. Selama masih diatur di dalam perjanjian untuk dilakukan pemutusan perjanjian dengan pemberian ganti rugi maka sah secara hukum perdata.

Kata kunci: sewa menyewa, pemutusan perjanjian, ganti rugi

PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan. Kebutuhan itu dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras. Mereka mengadakan hubungan antara satu sama lain. Keberhasilan dalam usaha kehidupan adalah harta kekayaan yang

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Pembimbing 1 : Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Pembimbing 2 : Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

mereka peroleh sehingga kelangsungan hidup keluarga terjamin.⁴ Hubungan hukum akan melahirkan hak dan kewajiban begitu pula hubungan hukum yang diikat dengan adanya perjanjian yang sah oleh para pihak yang membuatnya akan menimbulkan hak dan kewajiban, hak adalah sesuatu kekuasaan yang bisa dipertahankan sedangkan kewajiban adalah keharusan untuk dilakukan. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Di dalam undang-undang untuk bisa melahirkan hak dan kewajiban pada perjanjian harus di buat secara sah oleh para pihak, maksud dibuat secara sah dijelaskan oleh pasal 1320 KUH-perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu

sebab yang halal. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.⁵

Dalam hukum yang terpenting Bukanlah apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi.⁶ Maka dalam Perjanjian yang sudah ditetapkan maka dalam pelaksanaannya harus dengan prinsip itikad baik bagi para pihak supaya dalam perjanjian dirasakan keadilan dan kepuasan bagi Mereka dan apabila di dalam perjanjian tidak menggunakan itikad baik maka keadilan dan kepuasan bagi mereka sangat kurang bahkan kemungkinan akan timbul suatu perselisihan dan bisa jadi akan menimbulkan sengketa yang di bawa ke pengadilan dikarenakan di dalam pelaksanaannya tidak

⁴ Abdul kadir Muhammad (2014), *hukum perdata Indonesia*, Bandung: citra aditya bakti, h. 5

⁵ *Ibid*, h. 229.

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo (2008). *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty. h. 16.

menggunakan itikad baik oleh salah satu pihak atau para pihak. Lebih baik sebelum melakukan perjanjian terlebih dahulu paham dan mengerti mengenai isi yang diperjanjikan, bagaimana cara pelaksanaannya dan bagaimana cara menyelesaikan jika suatu waktu ada masalah terkait isi perjanjian yang dibuat.

Mengenai perjanjian yang dibuat oleh para pihak seperti halnya yang di buat oleh pihak pengelola kios wisata koperasi Universitas Islam Malang yaitu bapak Fadelan dengan para penyewa. Perjanjian sewa-menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.⁷ perjanjian sewa menyewa, tanah beserta 1 (satu) buah bangunan kios dengan berdinding tembok, atap beton, lantai keramik, lengkap dengan fasilitas yang merupakan bagian dari kios tersebut, terletak di areal kampus Universitas Islam Malang/UNISMA (eks laboratorium MIPA) Waktu Perjanjian itu selama 20 tahun dari Pihak pengelola dengan para pihak atau dengan para penyewa. Seharusnya masa sewa itu berakhir di tahun 2026, Namun di dalam pelaksanaan perjanjian tidak sampai 20 tahun yaitu berakhir pada

tahun 2020, Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelola kios wisata koperasi Universitas Islam Malang yaitu bapak Fadelan dengan para pihak penyewa kios maka para pihak penyewa diberikan uang ganti rugi oleh pihak kampus Universitas Islam Malang selaku pemilik sah tanah dan bangunan yang telah di sewa oleh pengelola yaitu bapak Fadelan.

Dengan berakhirnya/pemutusan perjanjian sewa menyewa dengan pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh pihak kampus Universitas Islam Malang, dari pihak penyewa merasa kecewa dikarenakan dengan waktu pemutusan perjanjian tidak memperhatikan keadaan sekarang ini yaitu dampak dari covid-19 yang membuat para pengusaha atau penyewa kebingungan untuk usaha lanjutan setelah pemutusan Hubungan perjanjian sewa menyewa. Namun dari pihak Universitas telah memberikan ganti rugi terkait pemutusan perjanjian sewa menyewa dengan sejumlah uang sebesar 10 Jt (sepuluh) per kios, jumlah penetapan pemberian ganti rugi itu dilakukan melalui pertemuan yang sudah disepakati, pertemuan dihadiri

⁷ Subekti (2003). *pokok-pokok hukum perdata*, Jakarta: Intermasa. h. 164.

oleh pihak Yayasan, pihak kampus, pihak pengelola, dan para pihak penyewa kios Wisata Universitas Islam Malang.

PEMBAHASAN

Bentuk dan substansi perjanjian sewa menyewa dari kios Wisata Universitas Islam Malang.

Melakukan perjanjian merupakan hak bagi semua orang dan itu merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak di dalam KUH-Perdata. Asas kebebasan berkontrak ini dalam sistem hukum perdata kita merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum kontrak tersebut yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tidak lain merupakan terjemahan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW). Setelah di telusuri perjanjian yang dilakukan oleh pihak pengelola kios wisata koperasi Universitas Islam Malang yaitu Bapak Fadelan dengan para penyewa adalah perjanjian dengan bentuk tertulis. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah

pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada dalam pihak yang lemah, dengan demikian semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. Untuk substansi perjanjian sewa menyewanya sebagai berikut:

Subjek hukum

dalam hal ini adalah para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan adalah bapak Fadelan selaku pengelola kios wisata universitas Islam malang, dan juga para penyewa kios. Subjek hukum dalam perjanjian ini selain sepakat juga cakap untuk melakukan perikatan sehingga syarat subjektif dari perjanjian sudah cukup untuk sahnya suatu perjanjian.

Objek barang yang disewakan

Tanah beserta buah bangunan Kios berdinding tembok, atap genteng, lantai keramik, lengkap dengan fasilitas yang merupakan bagian dari kios tersebut, terletak di dalam areal kampus Universitas Islam Malang (eks. Laboratorium MIPA). Objek benda yang disewakan atau prestasinya dalam hal ini adalah memberikan kenikmatan atas barang yang disewakan.

Jangka waktu sewa

Untuk jangka waktu sewa bisa per tahun dan juga ada yang sampai 20 tahun ke depan tergantung dari pihak penyewa.

Uang sewa

Untuk besaran uang sewa tanah atas kios dihitung per tahun dengan perincian sebagai berikut:

1. Tahun pertama, yaitu pada tahun 2008, sebesar Rp. 500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah)
2. Tahun kedua, yaitu pada tahun 2009, sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah)
3. Tahun ketiga, yaitu pada tahun 2010, sebesar Rp.700.000.00 (tujuh ratus ribu rupiah)

Jadi uang sewa per tahun semakin bertambah 100.000,00 (seratus ribu rupiah) sampai pada tahun 2026. Uang sewa merupakan unsur *esensialia* yang merupakan unsur penting dalam perjanjian yang menentukan bisa terciptanya suatu perjanjian jika tidak ada unsur *esensialia* maka perjanjian tersebut tidak akan tercipta.

Hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

1. Hak dari pihak yang menyewakan yaitu:
Menerima uang sewa bangunan kios

Menerima bangunan kios dalam keadaan baik jika waktu masa sewa berakhir.

2. Kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:

Menyerahkan tanah dan bangunan kios di areal kampus Unisma dalam keadaan kosong dan layak di tempati.

Menjamin bangunan kios benar-benar bebas dari sitaan dan belum disewakan atau dijaminkan.

3. Hak dari pihak penyewa yaitu:
Menerima tanah dan bangunan kios di areal kampus Unisma dalam keadaan kosong dan layak ditempati.
4. Kewajiban dari pihak penyewa yaitu:

Jika terjadi kelambatan pembayaran maka untuk tiap hari kelambatan pembayaran uang sewa di kenakan denda sebesar 1 permil dihitung dari besarnya uang sewa tanah yang harus di bayar.

Menjaga keamanan barang-barang dagangannya dan membebaskan pihak pertama dari hilang/musnahnya barang-

barang tersebut dari pencurian atau kerukan dari pihak lain.

Bilamana jangka waktu berakhir menyerahkan bangunan kepada pihak pertama dalam keadaan baik, tanpa pihak pertama berkewajiban membayar apa pun kepada pihak kedua.

Dalam hak dan kewajiban di sini selain unsur *naturalia* yang merupakan bagian dalam perjanjian ada juga unsur *aksidentalia* yang merupakan kesepakatan yang dipertegas dalam perjanjian.

Jaminan dari pemberi sewa

Apabila pada masa sewa bangunan yang disewa, bangunan tersebut diminta atau dipergunakan oleh pihak Universitas Islam Malang/UNISMA yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat menggunakan bangunan yang disewa tersebut, maka pihak pertama bersedia mengganti sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh pihak kedua dengan memberikan uang ganti rugi sebesar sisa sewa kepada pihak kedua secara tunai dan ditambah dengan kompensasi lain yang disepakati

kedua belah pihak. perjanjian yang di buat merupakan perjanjian baku atau *standart contract*. Perjanjian semacam itu cenderung secara substansi hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang berkedudukan lebih kuat sedangkan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karenanya posisinya yang lemah.

Prosedur pemutusan hubungan perjanjian sewa menyewa dan pemberian ganti rugi dalam perspektif hukum perdata.

Ketentuan Pemutusan perjanjian bersyarat seperti antara pihak pengelola Kios Wisata Universitas Islam Malang dengan para penyewa yang di dalam perjanjian menentukan, Apabila pada masa sewa bangunan yang disewa, bangunan tersebut diminta atau dipergunakan oleh pihak Universitas Islam Malang/UNISMA yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat menggunakan bangunan yang disewa tersebut, maka pihak pertama bersedia mengganti sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh pihak kedua dengan memberikan uang ganti rugi sebesar sisa

sewa kepada pihak kedua secara tunai dan ditambah dengan kompensasi lain yang disepakati kedua belah pihak. Dengan adanya klausula baku tersebut ketika pihak pertama meminta atau ingin dipergunakan oleh pihak UNISMA dan pihak kedua mendapatkan uang ganti rugi dan ditambah uang kompensasi maka perjanjian bisa diakhiri atau di lakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa dan sah menurut hukum perdata.

Sebelum terjadinya pemutusan perjanjian sewa-menyewa antara pihak pertama yaitu pengelola kios wisata Universitas Islam Malang dengan pihak kedua yaitu para penyewa maka diadakan rapat koordinasi untuk memutuskan jumlah ganti rugi dan kompensasi yang akan diterima oleh pihak kedua. Terjadinya rapat koordinasi karena dari pihak kedua tidak ingin pemutusan perjanjian sewa - menyewa terjadi sehingga pihak pengelola bapak Fadelan membentuk rapat koordinasi untuk mencari jalan keluar bersama dengan cara pendekatan kekeluargaan. Rapat koordinasi berlangsung sebanyak tiga kali pertemuan selama proses negosiasi menghasilkan opsi diantaranya, opsi tambahan waktu selama tiga tahun ke

depan tanpa ganti rugi, opsi kedua ganti untung dan opsi ketiga perjanjian sewa-menyewa tetap berlangsung tetapi pengelolaan bangunan kios di ganti oleh pihak UNISMA.

Selama rapat koordinasi berlangsung, pada pertemuan ketiga mendapatkan jalan keluar bersama yang menghasilkan kesimpulan dan putusan diantaranya sebagai berikut:

1. Pihak Universitas menyetujui atas uang pasangan masing-masing sebesar Rp 10.000.000. (Sepuluh Juta Rupiah)
2. Uang pasangan diterimakan kepada masing-masing penyewa ruko, pada saat menyerahkan kunci dalam keadaan kosong.
3. Pihak penyewa diberi waktu selama 4,5(Empat Setengah) bulan sejak terhitung pada saat rapat dan paling lambat akhir tanggal 31 Desember 2020.
4. Apabila Unisma masih dilanjutkan pengelolaannya dengan penyewa ruko, maka apabila penyewa ruko diberi kesempatan untuk mendapatkan prioritas tentu dengan manajemen dari pihak Unisma.
5. Pasangan sesuai dengan poin a tidak bis direalisir apabila

melampaui batas waktu sesuai pada poin c (31 Desember 2020).

Dengan adanya keputusan tersebut dan disepakati oleh kedua belah pihak maka sesuai dengan perjanjian yang di dalam perjanjiannya ada klausula baku yang menentukan perjanjian akan diakhiri maka perjanjian tersebut berakhir secara sah menurut hukum perdata.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Bentuk dan substansi perjanjian sewa menyewa dari kios wisata Universitas Islam Malang merupakan bentuk perjanjian tertulis yang di sahkan melalui notaris dan merupakan perjanjian baku atau *standart contract* yang mana perjanjian yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak pertama, di dalam perjanjian berisi klausula baku yang menentukan jika bangunan kios ingin dipergunakan oleh pihak pertama maka pihak kedua harus menyerahkan bangunan kios dengan mendapatkan uang ganti rugi sebagai mengganti kenikmatan masa sewa yang belum dinikmati oleh para penyewa.

2. Prosedur pemutusan perjanjian hubungan perjanjian sewa menyewa dan pemberian ganti rugi dalam perspektif hukum perdata adalah sah secara hukum karena pemutusan perjanjian yang dilakukan berdasarkan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Saran

1. Untuk pihak Unisma selaku pemilik tanah yang di sewakan yang telah melakukan pemutusan perjanjian sewa -menyewa untuk kedepannya ketika melakukan pemutusan sewa menyewa memperhatikan situasi dan kondisi ekonomi pihak kedua, karena pada saat pemutusan perjanjian terjadi Indonesia terkena serangan virus covid-19 yang menyebabkan ekonomi Indonesia memburuk dan juga para penyewa juga terdampak dan ditambah dengan pemutusan perjanjian sewa menyewa.
2. Saran untuk para penyewa kios yang sudah dilakukan pemutusan perjanjian dengan pemberian uang ganti rugi sebesar 10.000.000 (Sepuluh Juta) untuk mempergunakan uang tersebut dengan bijak

karena mengingat situasi covid-19 yang belum bisa dipastikan kapan akan berakhir dan ekonomi Indonesia kembali normal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, (2014) *hukum perdata indonesia*, Bandung: citra aditya bakti.
- Badruzaman Mariam Darius, (2005), *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Heriawanto Benny Krestian, (2018) *Kewajiban Menyimpan Protokol Notaris Dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Positif Indonesia*, jurnal Arena Hukum, Vol 11, No
- R.Setiawan. (1979). *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bandung: Bina cipta.
- Subekti, (2003), *pokok-pokok hukum perdata*, Jakarta: Intermasa
- Subekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo, (2008), *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty.

Sugiarto Umar Said, (2013), *pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

Simanjuntak, (2005), *Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan bapak Wawan selaku penyewa kios Wisata Universitas Islam Malang, tanggal 10 Maret 2021.

Hasil wawancara dengan bapak Fadelan selaku pengelola kios Wisata Universitas Islam Malang, tanggal 20 April 2021.

Hasil wawancara dengan ibu Ummah Salamah selaku penyewa kios Wisata Universitas Islam Malang, tanggal 10 Maret 2021

Peraturan Perundang-Undangan KUH-perdata.