

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Pada bagian ini, penulis akan menarik beberapa butir kesimpulan dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan, sebagai berikut:

- 1) Terkait bagaimana kedudukan pihak yang menyewakan dalam Perjanjian Sewa yakni PT. SUBUR JAYA berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK). Hal ini ditentukan dengan melakukan penelitian terhadap beberapa unsur pelaku usaha yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan sebagai pelaku usaha berdasarkan UUPK yakni setiap orang perseorangan atau badan usaha, didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Disimpulkan bahwa pihak PT. SUBUR JAYA telah memenuhi seluruh unsur di atas sehingga terqualifikasi sebagai pelaku usaha berdasarkan UUPK. Adapun kegiatan usaha yang dilakukan oleh pelaku usaha yang bersangkutan adalah kegiatan sewa menyewa dengan obyek ruko. Hal ini dapat dilihat dari perjanjian yang mengikat pihak PT. SUBUR JAYA dengan saudara Akbar Arifin.
- 2) Kemudian bagaimana kedudukan pihak penyewa dalam Perjanjian Sewa yakni saudara Akbar Arifin berdasarkan UUPK. Hal ini ditentukan dengan melakukan penelitian terhadap beberapa unsur konsumen yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan sebagai konsumen akhir berdasarkan UUPK yakni setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri/keluarga/orang lain maupun makhluk hidup lain, tidak untuk diperdagangkan. Hampir seluruh unsur di atas terpenuhi, khusus untuk unsur “tidak untuk

diperdagangkan” yang berarti menempatkan pada jenis konsumen akhir mempunyai kondisi tertentu untuk dapat dikatakan terpenuhinya jenis konsumen tersebut. Kondisi yang dimaksud adalah pada saat saudara Akbar Arifin memanfaatkan obyek sewa ruko tidak untuk hal-hal yang bertujuan komersial sehingga memposisikan dirinya sebagai jenis konsumen akhir yang dilindungi oleh UUPK. Adapun kegiatan bertujuan komersial sehingga memposisikan dirinya sebagai konsumen antara adalah pada saat menggunakan sebagian obyek ruko untuk usaha tertentu yang bertujuan komersial atau menyewakan sebagian obyek ruko kepada pihak ketiga yang ternyata secara tegas dilarang dalam Perjanjian Sewa.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pihak saudara Akbar Arifin telah memenuhi unsur untuk dapat dikualifikasikan sebagai konsumen berdasarkan UUPK.

- 3) Setelah dilakukan penelitian terhadap para pihak dalam Perjanjian Sewa mengenai kecocokan unsur sehingga dapat dikualifikasikan sebagai para pihak dalam UUPK. Maka para pihak sebenarnya menjadi bagian dari ruang lingkup pengaturan berikut dengan perlindungan dari UUPK. Hanya saja, UUPK membatasi bentuk perjanjian yang mendapatkan pengaturan berikut perlindungan yakni terhadap bentuk perjanjian baku. Mengingat bentuk perjanjian antara PT. SUBUR JAYA dengan saudara Akbar Arifin dalam Perjanjian Sewa berbentuk perjanjian hasil negosiasi (*negotiated contract*). Maka para pihak dalam perjanjian tersebut pihak PT. SUBUR JAYA selaku pelaku usaha dan saudara Akbar Arifin yang meskipun telah dikualifikasikan sebagai jenis konsumen akhir yang dilindungi UUPK tetap tidak mendapatkan perlindungan dari UUPK.
- 4) Para pihak dalam Perjanjian Sewa yang ternyata tidak menjadi bagian dari ruang lingkup pengaturan berikut perlindungan dari UUPK masih

memperoleh pengaturan hukum berikut perlindungan dari KUHPerdata. Seluruh perjanjian sewa yang dibuat di Indonesia mempunyai sumber hukum yang sifatnya sebagai pelengkap (*aanvullendrecht*) bagi perjanjian sewa yakni KUHPerdata Buku III Bab VII tentang sewa-menyewa. Dengan dilengkapinya Perjanjian Sewa oleh pengaturan sewa-menyewa yang ada dalam KUHPerdata maka saudara Akbar Arifin terlindungi dari situasi dimana Perjanjian Sewa yang telah disepakati melewatkan hal-hal pokok untuk diatur.

- 5) Sehubungan dengan sumber hukum yang memberikan perlindungan terhadap para pihak dalam Perjanjian Sewa adalah KUHPerdata. Maka penyelesaian sengketa mengikuti tata cara yang ditempuh dalam peradilan dilakukan berdasarkan Hukum Acara Perdata yang diatur dalam *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR) maupun *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg). Penyelesaian sengketa berdasarkan Hukum Acara Perdata tersebut ditujukan untuk penyelesaian sengketa jalur pengadilan (litigasi).

2. Saran

Berdasarkan uraian dan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah:

- 1) Bagi saudara Akbar Arifin selaku penyewa perlu memperoleh informasi mengenai kejelasan jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) atas obyek sewa Ruko yang disewanya dari pihak PT. SUBUR JAYA. Hal ini sebagai wujud perlindungan atas hak menyewa obyek ruko yang dimiliki saudara Akbar Arifin pada saat Perjanjian Sewa berlangsung.
- 2) Bagi saudara Akbar Arifin selaku penyewa juga berhak mengetahui apakah pihak yang menyewakan yakni PT. SUBUR JAYA telah memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diperoleh dari pemerintah atas obyek sewa Ruko. Dengan dimilikinya SLF tersebut dapat menunjukkan bahwa obyek sewa bangunan Ruko telah lulus uji berbagai aspek dasar atas sebuah bangunan sehingga memberikan perlindungan kepada penyewa pada saat Perjanjian Sewa berlangsung.
- 3) Bagi saudara Akbar Arifin selaku penyewa dalam Perjanjian Sewa

mendapatkan perlindungan dari KUHPerdata. KUHPerdata yang sistem penegakannya menggunakan Hukum Acara Perdata mempunyai sifat pasif. Sifat pasif yang dimaksud yakni harus adanya inisiatif dari pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan terlebih dahulu agar KUHPerdata dapat memberikan perlindungan. Maka saudara Akbar Arifin jika mengalami kerugian terkait dengan sewa menyewa yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa harus secara mandiri berperan aktif dalam mengajukan gugatan dan membuktikan kerugian yang dialami dalam gugatan yang diajukan baik berdasarkan pada KUHPerdata maupun Perjanjian Sewa.

- 4) Bagi pihak PT. SUBUR JAYA selaku pihak yang menyewakan dalam Perjanjian Sewa mendapatkan perlindungan dari KUHPerdata mengenai jaminan sewa. Dalam Perjanjian Sewa tidak disepakati jaminan sewa apapun, dalam hal ini KUHPerdata memberikan perlindungan kepada PT. SUBUR JAYA menjadikan perabot rumah tangga yang digunakan oleh saudara Akbar Arifin dalam obyek sewa sebagai jaminan sewa. Pihak PT. SUBUR JAYA juga dilengkapi oleh KUHPerdata dengan hak istimewa (*privilege*) untuk melakukan parate eksekusi terhadap jaminan sewa tersebut jika saudara Akbar Arifin tidak memenuhi kewajibannya atas biaya sewa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Rajawali Pers, Jakarta, 2014
- Arimbi, Liku-Liku Perjalanan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, 2001
- Azizah, Hukum Perseroan Terbatas, Setara Press, Malang, 2016
- Az. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, Diadit Media, Jakarta, 2006
- Az. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen, Setara Press, Jakarta, 2016
- Budiono Kusumohamidjojo, Teori Hukum : Dilema Antara Hukum Dan Kekuasaan, Yrama Widya, Bandung, 2016
- B. Arief Sidharta, Pengantar Logika : Sebuah Langkah Pertama Pengenalan Medan Telaah, Refika Aditama, Bandung, 2012
- Djaja S. Meliala, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, Nuansa Aulia, Bandung, 2012
- Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung, 2015
- Elly Erawaty, Terminologi Hukum Kompetisi dan Ruang Lingkupnya, UNPAR, 2016
- Gunawan Widjaja, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen, PT. Gramedia, Jakarta, 2003
- Intan Nur Rahmawanti, Win-win Solution Sengketa Konsumen, Buku Seru, Jakarta, 2014
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermedia, Jakarta, 1987
- R. Subekti, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Rahmat S.S. Soemadipradja, Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa, Gramedia, Jakarta, 2010
- Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003

Salim, Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law, Rajawali Pers, Jakarta, 2014

Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Depok, 2015

Jurnal:

Manuasa Saragi, Litigasi Dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Pengembangan Investasi Di Indonesia, *E Journal Graduate Unpar Part B: Legal Science*, 2014

Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Nomor 350 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang BadanPenyelesaian Sengketa Konsumen

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963

Internet:

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ruko> <https://ptkomunikasi.wordpress.com>

<https://thelawdictionary.org/letter/p/page/66/>

<http://www.romans45.org/articles/lawofcon.htm>

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56bb2d4541fd5/ini-poin-penting-yang-diatur-dalam-perma-no1-tahun-2016>

Lain-Lain:

Badan Pusat Statistik Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2015 Tentang Klasifikasi Baku

Johannes Gunawan, *Handout* matakuliah Perlindungan Konsumen, Universitas Katolik Parahyangan, Fakultas Hukum, 2015

Johannes Gunawan, *Handout* matakuliah Perikatan, Universitas Katolik Parahyangan, Fakultas Hukum, 2015

