

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
Perguruan Tinggi Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Oleh:

Raymond Koeswondo
2014 200 005

PEMBIMBING I

Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.

PEMBIMBING II

Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2018

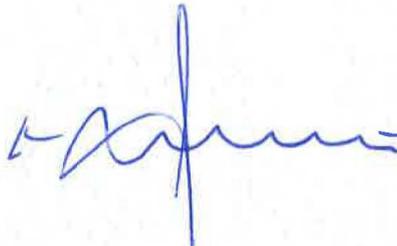
**Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan**

Pembimbing I



(Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.)

Pembimbing II



(Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.)

Dekan



(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK MAHASISWA

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka saya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Raymond Koeswondo

No. Pokok : 2014 200 005

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

“ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/ Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak secara langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau;
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik.

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan saya di atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 12 November 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum


METERAI
TEMPEL
00649AEF490787687
6000
ENAM RIBU RUPIAH
(Raymond Koeswondo)

2014 200 005

ABSTRAK

Di dalam perbuatan hukum sewa menyewa umumnya diketahui terdapat pihak penyewa dan yang menyewakan, tapi dapat juga ditemukan kedudukan konsumen dan pelaku usaha jika kita melihat dari sudut pandang Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK). Di dalam kepustakaan ekonomi konsumen terdiri dari dua jenis yakni konsumen akhir dan konsumen antara. UUPK menyebutkan batasan untuk memberikan perlindungan hanya sampai pada jenis konsumen akhir. Permasalahan utamanya yakni objek yang disewakan dalam suatu perjanjian sewa merupakan Rumah Toko (ruko). Ruko memberikan dua jenis status yakni “konsumen akhir” dan “konsumen antara” di saat yang bersamaan kepada siapapun yang menggunakannya. Jadi apakah UUPK masih memberikan perlindungan terhadap pihak yang mempunyai status konsumen ganda pada suatu perjanjian sewa Ruko.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmatnya yang tak terhingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul:

“ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”.

Penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Dalam proses penyusunan penulisan hukum ini, penulis sadar betul terdapat berbagai hambatan dan rintangan untuk menyelesaikan penulisan hukum ini. Namun demikian, dengan dorongan, semangat bantuan, dan bimbingan banyak pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini

Pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih juga kepada:

- Orang tua penulis Haryanto Koeswondo dan Elsy Elnawati yang selalu mencurahkan perhatiannya kepada penulis hingga sampai saat ini dalam berbagai wujud khususnya doa kalian hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
- Keluarga penulis yakni saudara perempuan penulis “cici” Lindawaty S.T., yang telah memberikan berbagai dukungan khususnya mewujudkan harapan penulis untuk menempuh studi di jenjang sarjana ini. Kepada “cihu” Gadri Chandra S.T., M.B.A yang telah memberikan saran dan masukan yang mempersiapkan penulis menempuh dunia kerja nantinya.
- Saudara laki-laki penulis “ko” Vincentsius Hans Hartanto S.T., dan “soh” Anastasia Dessyani Natalia S.Psi. sebagai pihak-pihak yang juga turut

memberikan dukungan dan doa untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.

- Untuk Bapak Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M dan Bapak Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum penulis ucapkan terimakasih banyak karena telah sabar dan telaten dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini. Penulis juga mengucapkan mohon maaf apabila selama masa penulisan, penulis mungkin melakukan berbagai hal kurang berkenan di hati Bapak-Bapak sehingga membuat tidak nyaman. Semoga Bapak-Bapak senantiasa diberikan kesehatan.
- Penulis mengucapkan terimakasih juga kepada Ibu A.F. ELLY ERAWATY, S.H., LL.M., Ph.D. selaku dosen wali penulis selama penulis menempuh studi di jenjang pendidikan sarjana hukum di Universitas Katolik Parahyangan Bandung. Ibu telah memberikan saran, masukan, dan semangat yang penulis nilai penting terkait perkembangan studi penulis.
- Selanjutnya kepada teman penulis di jurusan yang sama yakni Laurentius Adi Prastowo, S.H., yang juga sekaligus merupakan mentor bagi penulis karena telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan saran dan masukan terhadap perkembangan penulisan hukum ini. Juga kepada Clara Julitha Suraja S.H., yang telah memberikan pinjaman buku-buku yang dibutuhkan penulis pada masa penulisan hukum.
- Kepada Vincent Hartono Tengadi S.H., terimakasih telah menjadi teman yang “GG” menemani penulis selama penulis menempuh pendidikan di jenjang sarjana ini dan juga tidak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada Sansanhoo. Kepada Hizkia Ray yang juga telah menemani penulis terutama di masa-masa penulisan hukum ini dengan bertukar pikiran dan pendapat, terimakasih banyak.
- Kepada Sheila Namira S.H., yang bukan hanya menjadi teman penulis semasa menempuh pendidikan tetapi juga menjadi partner penulis selama menjalani bimbingan penulisan hukum ini, terimakasih atas segala wujud dukungan yang diberikan.

- Kepada Ratri Kristina S.H., yang selalu meluangkan waktu memberikan pendapat dan saran kepada penulis.
- Kepada group “Bajingan Cina” yakni Ryo, Micil, Sus, Albert dan terutama Riki yang turut serta memberikan dukungan serta memberikan hiburan kepada penulis dengan berbagai cara dan bentuk di masa-masa penulis mengerjakan penulisan hukum ini.
- Kepada group “BGC” yakni Ivan Christian, Gerry miaw, Ferdinandus ‘ndut’, nyek, Stephen, Karidan dan terutama Ishak Anthony Darmawan yang senantiasa bersama-sama selalu mengingatkan penulis “Kapan Lulus?”. Terimakasih itu menjadi motivasi tersendiri bagi penulis di masa penulisan hukum ini.
- Kepada Julio Pasha Arigi, Yohanes Ben dan Edwin Putra Jaya. Penulis berharap dan mendoakan agar cepat menyusul untuk menyelesaikan penulisan hukum.
- Kepada Carolina Sarbini dan Rifny Meyriska yang memberikan dukungan pada penulis
- Kepada pihak-pihak dan individu-individu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan-kekurangan baik dalam segi materi maupun dalam segi penyajiannya. Hal ini disebabkan karena terbatasnya kemampuan serta pengetahuan penulis. Dengan demikian penulis senantiasa terbuka menerima saran dan kritik dari pembaca sekalian bagi penulis sehingga penulis dapat berkarya lebih baik lagi di kemudian hari.

Bandung, November 2018

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I: PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang.....	1
2. Identifikasi Masalah.....	5
3. Tujuan Penelitian.....	5
4. Metode Penelitian.....	6
5. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II: PERLINDUNGAN KONSUMEN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN NOMOR 8 TAHUN 1999	
1. Definisi Hukum Perlindungan Konsumen.....	9
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Sebagai Hukum Positif Perlindungan Konsumen di Indonesia.....	10
A. Sejarah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	10
B. Asas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	12
C. Tujuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	13
3. Terminologi Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	14
A. Pelaku Usaha.....	14
B. Konsumen.....	16
C. Barang.....	17
D. Jasa.....	18
4. Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Berdasarkan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	19
A. <i>Contractual Liability</i>	19
B. <i>Product Liability</i>	19
C. <i>Professional Liability</i>	20
D. <i>Commercial Liability</i>	21
E. <i>Criminal Liability</i>	22
5. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	22
A. Pra Beli.....	22

B. Pasca Beli.....	23
a) Litigasi.....	23
b) Non Litigasi.....	24

BAB III: TINJAUAN UMUM TEORI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

1. Tinjauan Umum Teori Perjanjian Sewa-Menyewa.....	25
A. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	25
a) Subyek.....	28
b) Obyek.....	30
c) Harga.....	32
d) Jangka waktu.....	33
B. Saat Terjadinya Dan Sesudah Perjanjian Sewa Menyewa Berlangsung	34
a) Saat Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Berlangsung.....	34
1) Gangguan Dari Pihak Ketiga Menyangku Obyek Sewa.....	34
2) Mengulangsewakan Obyek Sewa Atau Melepaskan Obyek Sewa Atau Menyewakan Sebagian.....	35
3) Perjanjian Jual Beli Tidak Memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa	
4) Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	36
b) Sesudah Perjanjian Sewa Menyewa Berlangsung.....	39
2. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. SUBUR JAYA Dengan Akbar Arifin.....	40
A. Pihak Yang Menyewakan Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. SUBUR JAYA Dengan Akbar Arifin.....	40
B. Pihak Penyewa Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara PT.SUBUR JAYA dengan Akbar Arifin.....	42

BAB IV: KAJIAN TERHADAP IMPLIKASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

1. Pengantar	45
2. Analisis Pihak Yang Menyewakan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	46
3. Analisis Pihak Penyewa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	48
4. Analisis Tentang Perjanjian Sewa Antara PT SUBUR JAYA Sebagai Pihak Yang Menyewakan Dengan Akbar Arifin sebagai Pihak Penyewa	51
5. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Ruko Dalam Perjanjian Sewa menyewa ruko.....	52
6. Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Yang Menyewakan Ruko Dan Pihak Penyewa Ruko.....	58

BAB V: PENUTUP

1. Kesimpulan.....	62
2. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pengaruh globalisasi memberikan dampak yang signifikan terhadap berbagai aspek kehidupan. Adapun faktor pendorong utama globalisasi bisa terjadi karena teknologi dan ilmu pengetahuan. Di balik dua faktor pendorong tersebut, terdapat faktor yang melatarbelakanginya yakni kebutuhan komersial masyarakat yang meningkat serta adanya keinginan manusia untuk mendapatkan kemudahan dalam berbagai hal.¹ Dengan adanya faktor pendorong tersebut menjadikan bertambahnya ragam kebutuhan manusia serta bertambahnya cara penggunaan suatu produk oleh manusia.

Seperti halnya objek sebuah rumah yang juga terkena pengaruh globalisasi sehingga mengalami perkembangan dalam cara penggunaannya, melahirkan suatu istilah rumah toko atau ruko. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata ruko diartikan sebagai rumah toko.² Kehadiran wujud ruko merupakan bukti bahwa adanya kebutuhan komersial yang meningkat serta bukti manusia menginginkan kemudahan yang didapatkan dari wujud ruko.

Dalam sebuah kegiatan menyangkut objek ruko secara sepintas tercermin hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen. Dimana kedudukan pihak pelaku usaha adalah yang menjual/menyewakan ruko tersebut kepada pihak yang selanjutnya disebut sebagai konsumen. Konsumen rentan akan terkena dampak dari praktik bisnis curang pelaku usaha, maka hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen mendapatkan pengaturan dari ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.³ Di dalam ketentuan

¹Ptkomunikasi, "Faktor-faktor Yang Menunjang Cepatnya Perkembangan Teknologi Komunikasi", diakses dari <https://ptkomunikasi.wordpress.com>, pada tanggal September 2017 pukul 01.07

²<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ruko>, pada tanggal 13 Februari pukul 12.45

³Elly Erawaty, Terminologi Hukum Kompetisi dan Ruang Lingkupnya, UNPAR, 2016, hlm 3

peraturan perundang-undangan tersebut terdapat pemahaman konsumen pasal 1 angka 2:

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”

Kata “pemakai” dalam rumusan masalah pasal 1 angka 2 UUPK, dirasakan kurang jelas karena menimbulkan kesan barang tersebut bukan milik sendiri, walaupun telah terjadi transaksi jual beli.⁴ Tapi kata “pemakai” dalam definisi konsumen di pasal tersebut mencakup orang yang mempunyai hak pakai atas suatu produk yang terjadi karena jual-beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya. Mengenai kata “konsumen” sendiri, penjelasan pasal 1 angka 2 menyatakan sejauh mana konsumen yang dilindungi oleh undang-undang ini:

“Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akredan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir”.

Dari penjelasan pasal 1 angka 2 ini didapatkan pemahaman bahwa apa sebenarnya yang dimaksud dengan konsumen akhir dan konsumen antara. Serta jenis konsumen yang mana dimaksud di dalam peraturan perundang-undangan ini. Selanjutnya akan dijelaskan mengenai apa sebenarnya yang dimaksud dengan pelaku usaha. Pengertian pelaku usaha sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 3 UUPK:

“Setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”

⁴ Ahmadi Miru & Sutarmanto Yodo, “Hukum Perlindungan Konsumen”, Rajawali Pers, 2014 hlm 4

Dalam pasal 1 angka 3 UUPK terdapat frasa kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, apabila menggunakan penafsiran dari kamus istilah ekonomi frasa tersebut diartikan sebagai kegiatan yang mencakup kegiatan mencari nafkah atau mencari laba.

Kembali pada objek ruko, yang mempunyai dwifungsi sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Seseorang yang menggunakan ruko sebagian untuk tempat tinggal dapat menduduki posisi sebagai konsumen akhir karena konsumen merupakan pemanfaat akhir dari objek ruko tersebut. Sedangkan penggunaan objek ruko sebagiannya lagi, digunakan untuk tempat usaha sehingga memposisikan dirinya juga sebagai konsumen antara karena menggunakan objek ruko sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya dan di saat bersamaan menjadikan dirinya bukan pemanfaat akhir sebagian objek tersebut. Dari penjelasan tersebut dipahami bahwa seorang konsumen objek ruko dapat menduduki dua posisi. Oleh karena itu, ketidakjelasan status konsumen ruko dapat menimbulkan permasalahan terhadap perlindungan konsumen ruko karena adanya peraturan limmitatif dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Selanjutnya demi membatasi masalah yang hendak diteliti, maka penulis mengacu kepada sebuah perjanjian sewa menyewa ruko antara Tn, John Saputra selaku pihak yang menyewakan ruko dengan Tn, Akbar Arifin selaku pihak penyewa. Perjanjian tersebut dijadikan sebagai dasar dalam penelitian ini dikarenakan dalam klausula perjanjian sewa menyewa ruko tersebut, terdapat kesepakatan bahwa penyewa ruko berhak untuk menggunakan ruko sebagai

“tempat usaha” dan “rumah tinggal”. Artinya, klausula perjanjian yang tercantum dalam Pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa tersebut mengafirmasi bahwa seorang penyewa ruko dapat memposisikan dirinya sebagai konsumen akhir dan konsumen antara.⁵

“Dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa dapat menggunakan apa yang disewanya itu sebagai tempat usaha dan rumah tinggal”

Persepsi mengenai kata yang digunakan dalam sebuah perjanjian merupakan kesepakatan bersama diantara para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Demi mendapatkan gambaran ruang lingkup atas objek ruko dalam perjanjian, maka penulis menggunakan *Black's Law Dictionary* sebagai rujukan untuk memahami kata “tempat usaha” dan “rumah tinggal”. Berdasarkan *Black's Law Dictionary*, “tempat usaha” atau *place of business*:

“*The location where a business is actually located; where most of the business activities, as well as their records are kept*”.⁶

Dari *Black's Law Dictionary* tersebut dapat dipahami bahwa tempat usaha merupakan tempat dimana sebagian besar kegiatan usaha dilaksanakan serta tempat disimpannya pembukuan. Kemudian berdasarkan *Black's Law Dictionary*, “rumah tinggal” atau *residence*.

“*Living or dwelling in a certain place permanently or for a considerable length of time*.”⁷

Dapat dipahami bahwa rumah tinggal merupakan tempat yang ditinggali secara permanen atau ditinggali dalam waktu yang lama. Dari penuturan atas dua terminologi di atas berdasarkan dari *Black's Law Dictionary*, didapatkan gambaran permulaan terhadap kedua fungsi yang dapat digunakan terhadap objek ruko.

Seandainya jika terjadi sengketa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan ruko akan menyulitkan pihak penyewa ruko untuk mendapat

⁵ Perjanjian Sewa Menyewa antara John Saputra & Akbar Arifin

⁶ <https://thelawdictionary.org/letter/p/page/66/>, pada tanggal 13 Febuari 2017 pukul 13.00

⁷ <https://thelawdictionary.org/residence/>, pada tanggal 13 February 2017 pukul 13.15

perlindungan oleh UUPK karena dirinya di sini mempunyai kedudukan sebagai konsumen akhir dan konsumen antara, sementara UUPK hanya melindungi konsumen akhir saja.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis melakukan penelitian hukum yang ditulis ke dalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul

“ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 PERLINDUNGAN KONSUMEN”

2. Identifikasi Masalah

1. Apakah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko dapat dikategorikan sebagai pelaku usaha dan konsumen berdasarkan Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen?
2. Bagaimana bentuk perlindungan serta upaya hukum bagi pihak penyewa ruko berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 jika terdapat sengketa dengan pihak menyewakan ruko ?

3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko dapat dikategorikan sebagai pelaku usaha dan konsumen berdasarkan Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
2. Untuk mengetahui bagaimana upaya perlindungan terhadap pihak penyewa ruko berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

4. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode tersebut merupakan metode penelitian yang didasarkan pada teori hukum murni dari Hans Kelsen⁸. Teori Hukum Murni menolak dari keberadaan fakta empirik.⁹ Sehingga hukum adalah apa yang seharusnya *das sollen* dan bukan fakta yang tengah terjadi *das sein*. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif tidak memerlukan adanya studi lapangan secara sosiologis namun cukup dengan studi pustaka terhadap norma-norma hukum yang berlaku.

Metode penelitian hukum normatif adalah metode penelitian khas dari ilmu hukum. Metode penelitian ini menggunakan pola berpikir deduktif dan kriterium kebenaran koheren. Pola berpikir deduktif adalah pola berpikir yang bergerak dari suatu hal yang umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus¹⁰. Kriterium kebenaran koheren adalah sesuatu dianggap benar apabila sesuai dengan apa yang telah ada sebelumnya dan dianggap benar.

Dalam metode penelitian yuridis normatif diperlukan adanya studi pustaka sebagai dasar bahan penelitian hukum. Bahan dasar penelitian hukum normatif meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier¹¹. Penulis menggunakan metode analisis data sekunder melalui bahan hukum primer dan sekunder. Dalam tulisan ini, penulis akan menggunakan beberapa kaidah hukum sebagai bahan hukum primer, antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Bahan hukum sekunder adalah tempat dimana dapat ditemukannya pengetahuan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat. Dalam tulisan ini, penulis menggunakan beberapa tulisan para ahli dalam bentuk buku, jurnal ilmiah

⁸ Budiono Kusumohamidjojo, *Teori Hukum : Dilema Antara Hukum Dan Kekuasaan*, 2016 hlm 284

⁹ Supra note 8, hlm 285

¹⁰ B. Arief Sidharta, *Pengantar Logika : Sebuah Langkah Pertama Pengenalan Medan Telaah*, 2012, hlm 9

¹¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, 2015, hlm 38

maupun *handout* yang penulis anggap relevan dengan tulisan penulis. Penulis menggunakan bahan hukum sekunder untuk membantu penulis memahami bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Ditambah lagi dengan bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan *Black's Law Dictionary* digunakan oleh penulis sebagai bahan pelengkap dalam penulisan ini.

5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bagian ini penulis telah menguraikan akar masalah yang akan penulis bahas dalam tulisan hukum ini. Juga telah dibahas mengenai metode penulisan hukum yang digunakan oleh penulis. Sehingga bagian ini akan terdiri dari latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penulisan, metode penulisan yang penulis gunakan, serta sistematika penulisan penelitian ini.

BAB II PERLINDUNGAN KONSUMEN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN NOMOR 8 TAHUN 1999

Dalam bagian ini penulis akan mencoba menjelaskan apa sebenarnya hukum perlindungan konsumen. Kemudian dari segi dasar hukum perlindungan konsumen di Indonesia, akan diuraikan bagaimana sejarah, asas serta tujuannya. Dilakukan juga kajian terhadap beberapa terminologi dalam dasar hukum perlindungan konsumen seperti pelaku usaha, konsumen, barang dan jasa. Bagaimana bentuk-bentuk pertanggungjawaban pelaku usaha terhadap konsumen berdasarkan dasar hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Terakhir mengenai bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap konsumen baik pada saat pra-beli maupun pasca-beli.

BAB III TINJAUAN UMUM TEORI PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Pada bab ini penulis akan melakukan peninjauan secara mendalam terhadap teori perjanjian sewa menyewa dalam berbagai aspek. Serta dilakukan juga analisa terhadap perjanjian sewa menyewa ruko antara John Saputra dan Akbar Arifin. Dengan demikian dapat membantu penulis dalam memberikan gambaran analisa di bab selanjutnya.

BAB IV KAJIAN IMPLIKASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN NOMOR 8 TAHUN 1999

Pada bab ini penulis akan melakukan analisa terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, apakah masing-masing dapat dikategorikan sebagai pelaku usaha dan konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Lalu bagaimana perlindungan terhadap penyewa ruko dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa ruko yang bentuknya merupakan kesepakatan para pihak. Terakhir bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi antara pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir ini, penulis gunakan untuk menyimpulkan hasil dari penelitian yang penulis lakukan. Selain itu penulis juga akan memeberikan saran-saran yang penulis harap dapat membantu penegakan hukum perlindungan konsumen dalam sewa-menyewa objek ruko di Negara Indonesia.