
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO MILIK PEMERINTAH DESA (STUDI DI DESA RUMAK)

LALU RIZAL AL AZHARI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

ljang30997@gmail.com

H. ZAENAL ARIFIN DILAGA

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko antara pemerintah desa dengan penyewa serta untuk mengetahui dan menjelaskan cara penyelesaian sengketa sewa menyewa dalam hal obyek sewa dialih sewakan oleh pihak penyewa. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif Empiris. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko milik Pemerintah Desa dilaksanakan dalam bentuk perjanjian tertulis, prosedur perjanjian sewa menyewa ruko yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Desa Rumak dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa dan cara penyelesaian bila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa ruko antara pemerintah Desa Rumak dengan pihak penyewa yaitu dilakukan dengan cara musyawarah.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Sengketa, Pemerintah Desa Rumak

ABSTRACT

This research has the purpose to find out and explain the implementation of the lease agreement for shophouses between the village government and lessee, and find out and explain the dispute resolution on the lease agreement if the leaseholder leases again the object to another party. The implementation of the lease agreement for shophouses owned by the village government has been implemented by a written agreement, the lease agreement procedure for shophouses usually has been doing by Rumak Village people firstly by negotiation between the Rumak Village Government and the lessee. The dispute resolution if both parties have a dispute in this lease agreement between Rumak Village Government and the lessee, they have been doing by consensus discussion

Keywords: Agreement, Lease, Dispute, Rumak Village Government

I. PENDAHULUAN

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, Desa Rumak adalah salah satu desa di wilayah Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat, pemerintah Desa Rumak memiliki salah satu bidang usaha Sewa-Menyewa ruko dalam rangka peningkatan PAD Desa .

Dalam kegiatan berbisnis tidak terlepas dalam perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak Pemerintah Desa Rumak dengan pihak perorangan, . Penggunaan ruko milik pemerintah desa ini menjadi pilihan penyewa karena bidang usaha dan harga sewa ruko

yang kompotitif dan cenderung lebih murah Dalam peningkatan kemampuan Pemerintah Desa Rumak dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan, dan potensi usaha milik desa, khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan ruko pemerintah desa. .

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, bahwa :

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.¹

Dalam proses kinerja Pemerintah Desa Rumak tidak akan berjalan dengan baik jika terdapat kasus wanprestasi karena tentunya berpengaruh terhadap pemasukan yang tidak sesuai dengan yang diharapkan pihak desa, pengaruh tersebut dapat dilihat dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa di mana setelah terjadi perjanjian Sewa-Menyewa antara pihak desa dan pihak penyewa hak sewa dialihkan oleh penyewa kepada pihak ketiga ketika masa sewa sedang berlangsung tanpa memberitahu perangkat desa yang selaku pemilik ruko, dalam melakukan pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga, dan membuat Pemerintah Desa Rumak merasa tidak terima atas pengalihan hak sewa ruko, dikarenakan harga sewa ruko yang diberikan pemerintah desa kepada pihak penyewa cenderung lebih murah akan tetapi penyewa memberikan harga yang berbeda kepada pihak ketiga untuk menyewa ruko

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk memfokuskan penelitian lebih lanjut dengan judul: “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO MILIK PEMERINTAH DESA RUMAK (STUDI DESA RUMAK)”.

Berdasarkan uraian singkat tersebut, penyusun akan menentukan rumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut : (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko antara Pemdes dengan penyewa di Desa Rumak?. (2) Bagaimana penyelesaian sengketa Sewa-Menyewa dalam hal obyek sewa di alih sewakan oleh penyewa di Desa Rumak?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko antara pemdes dengan penyewa. dan Untuk mengetahui Bagaimana penyelesaian sengketa Sewa-Menyewa dalam hal obyek sewa di alih sewakan oleh penyewa di Desa Rumak.

Manfaat penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum bagi civitas akademika khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mataram terutama yang berkaitan dengan hukum perjanjian serta diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam pemecahan permasalahan dibidang ilmu hukum khususnya dalam hukum perjanjian, sehingga dapat menjadi lebih bermanfaat bagi para pihak dan bagi masyarakat umumnya agar dapat mengetahui serta memahami untuk mengetahui dan menjelaskan Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko milik Pemerintah Desa Rumak dan untuk mengetahui dan menjelaskan cara

¹Tim Permata Press, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Permata Press, Malang, 2010, hlm. 314.

penyelesaian jika terjadi sengketa Sewa-Menyewa dalam hal obyek sewa di alih sewakan oleh penyewa di Desa Rumak..

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan pendekatan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah bersumber dari data lapangan dan data kepustakaan dengan jenis datanya yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi dokumen. Analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

II. PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Milik Pemerintah Desa Rumak

Hasil penelitian terkait dengan pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Milik Pemerintah Desa Rumak, prosedur perjanjian sewa menyewa ruko yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Desa Rumak adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik ruko yaitu Pemerintah Desa Rumak untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa ruko atau tidak. Jadi di sini dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa itu saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa di sini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik ruko dan penyewa ruko. Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai, hal-hal sebagai berikut

1. Pihak penyewa mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa Ruko milik Pemerintah Desa Rumak.
2. Sekertaris Desa Rumak melanjutkan surat permohonan tersebut kepada Kepala Desa Rumak melalui surat yang diberikan calon penyewa.
3. Kepala Desa memberikan disposisi apakah surat permohonan tersebut diterima atau ditolak.
4. Apabila surat permohonan tersebut diterima oleh Kepala Desa maka pihak Staff Desa Rumak akan membuat surat perjanjian sewa ruko milik Pemerintah Desa Rumak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang ditandai dengan pihak penyewa membayar retribusi sewa ruko milik Pemerintah Desa Rumak².

ketentuan waktu dalam sewa menyewa ruko baik di Desa Rumak Kecamatan Kediri, ditentukan waktunya oleh Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko. Biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa ruko tersebut tidak ada ketentuannya, maksudnya apabila penyewa ingin menyewa ruko dalam waktu, satu tahun, dua tahun, lima tahun itu tidak apa-apa karena tidak ada batas waktu menyewakan bagi pihak pemilik ruko atau yang

²Wawancara, Dengan Bapak Mukarram, Kepala Desa, Desa Rumak, Pada Tanggal 24 Maret 2021.

menyewakan. Tetapi meskipun demikian biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa ruko itu harus disepakati bersama yaitu, antara pihak pemilik ruko dan pihak penyewa ruko.

Sewa-menyewa diatur di dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPPerdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang di sanggupi oleh pihak yang terakhir itu (pasal 1548 KUHPPerdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.³

Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya

Di sini Bapak Haji Hasbi selaku pihak penyewa ingin menyewa semua ruko desa yang berjumlah lima buah Ruko dengan durasi waktu dua tahun untuk membuka usaha material bangunan di ruko nomor 01 dan 02, usaha jual beli pakan burung dan ikan di ruko 03 dan ruko 04 dan 05 tidak dipergunakan oleh Haji Hasbi sebagai untuk membuka usaha akan tetapi ia gunakan sebagai tempat tinggal setelah berjalan waktu 9 bulan pihak penyewa Bapak Haji Hasbi tidak bisa lagi untuk membayar uang sewa ruko kepada Pemerintah Desa Rumak, dan dari sini timbulah niat penyewa untuk melakukan pengalihan hak sewa agar pihak penyewa bisa membayar uang sewa ruko tersebut, selain itu agar pihak penyewa juga mendapatkan keuntungan dalam melakukan pengalihan hak sewa ruko⁴.

Ruko Nomor 01 yang disewa alihkan oleh Haji Hasbi kepada pengusaha parfum yaitu SB dengan ukuran ruko 10 x 10 m dan dengan tarif harga sewa Rp. 2.000.000/bulan, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko yang dilakukan oleh penyewa di Desa Rumak, kepada pihak ketiga SB adalah dengan mengadakan perundingan terlebih dahulu antara pihak kedua H. Hasbi dengan pihak ketiga SB untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah penyewa itu jadi menyewa ruko atau tidak. Si penyewa dalam melakukan perjanjian sewa memberitahukan kepada pihak ketiga SB bahwasanya ia menyewa ruko tersebut selama 2 tahun dan sudah menempati ruko itu selama 10 bulan lamanya, dan H. Hasbi ingin mengalihkan sisa sewa kepada SB sebagai pihak ketiga hanya

³Salim HS, Hukum Kontrak Teori&Teknik Persyaratan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta 2009.,hlm 58.

⁴Wawancara Dengan Bapak Haji Hasbi (Pihak Penyewa Ruko) Pada Tanggal 25 Maret 2021

dengan membayar uang sewa kepadanya untuk 14 bulan terakhir sampai berakhirnya masa sewa ruko antara Pemerintah Desa Rumak dengan Haji Hasbi⁵.

Kasus berikutnya di ruko nomor 02, yang dialih sewakan oleh Haji Hasbi kepada pihak ketiga yang bernama AG pengusaha barbershop dengan ukuran ruko 7 x 9 m dan dengan tarif harga sewa Rp. 1.600.000/bulan, juga terjadi hal serupa yang mana selama perjanjian sewa menyewa itu dilaksanakan Haji Hasbi mengalihkan hak sewanya kepada AG yang mana pada saat itu AG sedang mencari ruko untuk membuka usaha Barbershop, lalu pihak Haji Hasbi menawarkan ruko yang sudah ditempatinya selama 9 bulan dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada AG bahwasanya ruko tersebut telah disewanya selama 2 tahun kepada Pemerintah Desa Rumak dan ingin mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga AG⁶. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan antara pihak penyewa Haji Hasbi dengan pihak ketiga AG hanya perjanjian dengan bukti sebuah kwitansi dan tidak menggunakan bukti apapun seperti halnya Fotocopy KTP, KK atau sebagainya, Pihak ketiga AG hanya membayar sejumlah uang sesuai dengan sisa sewa yang dialihkan oleh Haji Hasbi kepada pihak ketiga AG tanpa menyerahkan bukti atau jaminan lain pada saat Haji Hasbi membuat perjanjian dengan Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik Ruko.

Kasus serupa juga terjadi di ruko nomor 04 dan 05 yang disewa oleh salah satu perusahaan ekspedisi dengan ukuran ruko nomor 04 yaitu 7 x 9 m dan ruko nomor 05 dengan ukuran 10 x 10 m dan total tarif harga Rp.3.500.000/bulan, yang mana pengalihan hak sewa ruko juga dilakukan oleh Haji Hasbi kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko, pengalihan hak sewa ruko tersebut dilakukan oleh Haji Hasbi dengan cara mencari orang yang ingin menyewa ruko yang sudah disewanya itu untuk meneruskan perjanjian sewa yang telah dilakukannya bersama pemilik ruko.⁷ Pada saat pelaksanaan perjanjian pengalihan hak sewa di ruko nomor 04 dan 05 ini, sama halnya dengan pengalihan hak sewa yang terjadi di ruko nomor 02, penyewa juga hanya memberikan atau menyerahkan bukti kwitansi yang dapat dijadikan sebagai jaminan yang berkaitan dengan perjanjian penyewa dengan pemilik ruko kepada pihak ketiga⁸.

Menurut hasil penelitian dari kasus-kasus pengalihan hak sewa di atas, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Haji Hasbi sebagai penyewa kepada pihak ketiga SB, AG, dan perusahaan ekspedisi, pada umumnya penyewa Haji Hasbi hanya memberitahukan kepada pihak ketiga untuk membayar uang sewa hanya sebatas sisa masa sewa ruko itu dikarenakan statusnya yang juga hanya sebagai penyewa ruko dari ruko tersebut. Perjanjian antara para pihak juga dilakukan dengan hanya menggunakan perjanjian lisan saja, karena hanya di sertai dengan bukti kwitansi saja dan untuk membuat

⁵Wawancara Dengan SB Owner Pengusaha Parfum (Pihak Ketiga Penerima Pengalihan), Tanggal 26 Maret 2021

⁶Wawancara Dengan Bapak Haji Hasbi (Pihak Penyewa Ruko) Pada Tanggal 25 Maret 2021

⁷Wawancara Dengan AG, Barbershop, (Pihak Ketiga Penerima Pengalihan), Tanggal 26 Maret 2021

⁸Wawancara Dengan Bapak Haji Hasbi (Pihak Penyewa Ruko) Pada Tanggal 25 Maret 2021

suatu perjanjian itu tidak harus dilakukan dengan perjanjian tertulis tergantung kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan tentang luas ruko dan harga sewa ruko Pemerintah Desa Rumak sebagai berikut:

Tarif harga Sewa ruko di Desa Rumak, khususnya ruko Pemerintah Desa Rumak dikenakan harga sewa yang telah disepakati antara pemerintah Desa Rumak dengan pihak penyewa dengan perincian tarif sebagai berikut :

- a. Ruko nomor 01 ukuran 10 x 10 m Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah)/bulan
- b. Ruko nomor 02 ukuran 7 x 9 m Rp. 1.00.000 (satu juta rupiah)/bulan
- c. Ruko nomor 03 ukuran 7 x 9 m Rp. 1.00.000 (satu juta rupiah)/bulan
- d. Ruko nomor 04 ukuran 7 x 9 m Rp 1.00.000 (satu juta rupiah)/bulan
- e. Ruko nomor 05 ukuran 10 x 10 m Rp . 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah)/bulan

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan dari Bahasa Inggris yaitu "contract law", sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah "overeenscomsrecht".⁹ Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerduta, menyatakan bahwa :

"Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁰

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan.
- b. Antara sekurangny duaorang.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.¹¹

Sewa-menyewa diatur di dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerduta Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang di sanggupi oleh pihak yang terakhir itu (pasal 1548 KUHPerduta). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.¹²

⁹MunirFuady, Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Buku Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.2.

¹⁰Tim Permata Press, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Permata Press, Malang, 2010, hlm. 314.

¹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 7-8.

¹²Salim HS, Hukum Kontrak Teori&Teknik Persyaratan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta 2009.,hlm 58.

Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹³

A. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Dalam Hal Obyek Sewa Dialih Sewakan oleh Penyewa Di Desa Rumak

Penyelesaian sengketa sewa menyewa ruko nomor 01 yang dialih sewakan oleh Haji Hasbi sebagai pihak penyewa dan SB sebagai pihak ketiga diselesaikan dengan cara musyawarah sesuai dengan perjanjian awal yang disepakati antara pihak pertama Pemerintah Desa Rumak dengan pihak penyewa Haji Hasbi. Ketika Pemerintah Desa Rumak mengetahui hal tersebut, Pemerintah Desa Rumak langsung menanyakan kepada pihak ketiga yaitu SB perihal pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh Haji Hasbi terhadap ruko yang disewakannya. Setelah mendengar penjelasan dari AG pihak ketiga, Pemerintah Desa Rumak tetap merasa kecewa dan marah dengan tindakan yang dilakukan oleh Haji Hasbi dan memberitahukan kepada SB pihak ketiga setelah mengetahui hal itu Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko tetap mengizinkan pihak ketiga untuk terus tinggal di ruko yang disewakannya itu sampai berakhirnya sewa sesuai dengan perjanjian semula oleh Pemerintah Desa Rumak dengan Haji Hasbi¹⁴.

Tidak jauh berbeda dari masalah ruko 01 pada masalah pengalihan hak sewa yang terjadi di ruko nomor 02 ini juga diselesaikan dengan cara musyawarah antara Pemerintah Desa Rumak, Haji Hasbi, dan AG pada mulanya Haji Hasbi sebagai pihak penyewa tidak memberitahukan kepada Pemerintah Desa Rumak bahwasanya ia ingin melakukan pengalihan hak sewa ruko tersebut karena usaha yang dijalannya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Haji Hasbi karena alasan tersebut Haji Hasbi sebagai pihak penyewa ingin melakukan pengalihan hak sewa kepada AG penghuni ruko nomor 02 pengusaha Barbershop, setelah mengetahui hal itu Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko tetap mengizinkan pihak ketiga untuk terus tinggal di ruko yang disewakannya itu sampai berakhirnya sewa sesuai dengan perjanjian semula oleh Pemerintah Desa Rumak dengan Haj Hasbi sebagai pihak penyewa.¹⁵

Masalah pengalihan hak sewa di ruko nomor 04 dan 05 yang dialih sewakan kepada perusahaan ekspedisi juga diselesaikan dengan cara musyawarah antara Pemerintah Desa Rumak, Haji Hasbi sebagai pihak penyewa, dan Supardi manajer ekspedisi, awal mulanya Haji Hasbi tidak juga memberitahukan kepada Pemerintah Desa Rumak bahwasanya Haji

¹³M. Yahya Harahap, Op.Cit., h. 220

¹⁴Wawancara, Dengan Bapak Mukarram, Kepala Desa, Desa Rumak, Pada Tanggal 24 Maret 2021.

Hasbi ingin mengalihkan hak sewa sebelum jangka waktu berakhirnya sewa menyewa, namun sama halnya seperti kasus di ruko sebelumnya, Pemerintah Desa Rumak setelah mengetahui hal itu tetap mengizinkan pihak ketiga untuk terus tinggal di ruko yang disewakannya itu sampai berakhirnya sewa sesuai dengan perjanjian semula oleh pemilik ruko dengan penyewa.¹⁶

Di dalam menghadapi suatu kasus, kita dihadapkan dengan 2 (dua) pilihan penyelesaian, yaitu penyelesaian melalui jalur litigasi atau jalur non litigasi. Jalur litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur pengadilan sedangkan jalur non litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara diluar pengadilan dengan cara penyelesaian sengketa alternative Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli dan juga arbitrase, Dalam hal ini, penyelesaian sengketa antara Pemerintah Desa Rumak dengan pihak Penyewa yaitu diselesaikan dengan cara melakukan musyawarah mufakat, karena penyelesaian tersebutlah yang sering digunakan oleh masyarakat untuk mencapai perdamaian. Akan tetapi apabila musyawarah mufakat tersebut tidak tercapai, maka akan ditempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri¹⁷.

Dengan demikian, Alternatif Penyelesaian Sengketa yang lebih tepat dalam menyelesaikan sengketa antara Pemerintah Desa Rumak dengan pihak Penyewa tersebut yaitu Negosiasi. Karena negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum. Bernegosiasi sudah menjadi bagian dari aktivitas kehidupan manusia dalam kehidupan sehari-hari, tawar-menawar harga, gaji, dan lain sebagainya. Secara umum, negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

Secara sederhana, definisi dari negosiasi adalah suatu proses tawar-menawar atau upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar atas suatu masalah yang sedang berlangsung.

Akan tetapi dalam sengketa sewa menyewa ruko antara Pemerintah Desa Rumak dengan pihak Penyewa belum pernah terjadi sengketa diselesaikan melalui jalur hukum yakni Pengadilan Negeri. Karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui negosiasi, selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara Pemerintah Desa Rumak dengan pihak penyewa¹⁸.

¹⁶Wawancara, Dengan Bapak Mukarram, Kepala Desa, Desa Rumak, Pada Tanggal 24 Maret 2021.

¹⁷Wawancara, Dengan Bapak Ahmad Maskur, Sekertaris Desa Rumak Pada Tanggal 24 Maret 2021

¹⁸Wawancara, Dengan Bapak Mukarram, Kepala Desa, Desa Rumak, Pada Tanggal 24 Maret 2021.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko antara Pemerintah Desa dengan penyewa di Desa Rumak, Pelaksanaan sewa menyewa ruko yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Desa Rumak yaitu dengan cara melakukan perundingan lebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik ruko yaitu Pemerintah Desa Rumak untuk membuat suatu kesepakatan sewa-menyewa ruko, perjanjian sewa menyewa dibuat oleh Pemerintah Desa Rumak lalu disepakati bersama oleh kedua belah pihak, untuk harga Sewa ruko di Desa Rumak dikenakan harga sewa yang telah disepakati antara pemerintah Desa Rumak dengan pihak penyewa dengan nominal harga Rp. 1.000.000 sampai Rp 1.200.000 dengan durasi masa sewa 2 tahun, setelah disepakatinya isi perjanjian dan harga sewa yang telah mereka buat, kedua belah pihak menandatangani serta mencantumkan materai dalam perjanjian mereka, setelah berjalan waktu 9 bulan pihak penyewa tidak bisa lagi untuk membayar uang sewa ruko kepada Pemerintah Desa Rumak sehingga penyewa melakukan pengalihan hak sewa, pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga dengan cara menawarkan ruko yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko, Penyelesaian sengketa Sewa-Menyewa dalam hal obyek sewa dialih sewakan oleh penyewa di Desa Rumak Sengketa yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Desa Rumak yaitu tentang pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Rumak selaku pemilik ruko lalu penyelesaian sengketa pengalihan hak sewa ruko tersebut diselesaikan dengan cara Musyawarah antara pihak ketiga dengan Pemerintah Desa Rumak

Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut Pemerintah Desa Rumak harus terjun langsung kelapangan untuk meninjau kegiatan yang terjadi pada ruko yang berada di Desa Rumak. Selain itu, Pemerintah Desa Rumak lebih meningkatkan lagi pengawasan agar tidak terjadi pengalihan hak sewa.
2. Supaya tidak terjadi persengketaan, pihak penyewa harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Desa Rumak, apabila tidak dilaksanakan maka dapat diberikan sanksi yang tegas bagi penyewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Kartini Muljadi dan Gunawan, 2010, Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Rajawali Press, Jakarta., hlm.6-7.

Munir Fuady, 2001, Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Buku Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

M. Yahya Harahap, Op.Cit., h. 220

Salim HS, Hukum Kontrak Teori&Teknik Persyaratan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta 2009.,hlm 58.

Tim Permata Press, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Permata Press, Malang, 2010, hlm. 314.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum KUHPerdata pasal 1548-1600 Tentang Sewa Menyewa

Wawancara

Wawancara,Dengan Bapak Ahmad Maskur, Sekertaris Desa Rumak PadaTanggal 24 Maret 2021

Wawancara, Dengan Bapak Mukarram, Kepala Desa, Desa Rumak, Pada Tanggal 24 Maret 2021.