

**PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA GUDANG ANTARA PERSEROAN  
TERBATAS DENGAN PERSEORANGAN  
(Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata)**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

DIPOYONO ALI ANTORO

NPM : 16300141

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA GUDANG ANTARA PERSEROAN  
TERBATAS DENGAN PERSEORANGAN  
(Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata)**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

DIPOYONO ALI ANTORO  
NPM : 16300141

SURABAYA, 7 JULI 2020  
MENGESAHKAN,

DEKAN,

**Dr. UMI ENGGARSASI S.H., M.Hum.**

PEMBIMBING,

**Dr. DWI TATAK SUBAGIYO S.H., M.HUM.**

**PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA GUDANG ANTARA PERSEORAN  
TERBATAS DENGAN PERSEORANGAN  
(Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata)**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

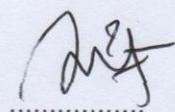
OLEH:

DIPOYONO ALI ANTORO  
NPM : 16300141

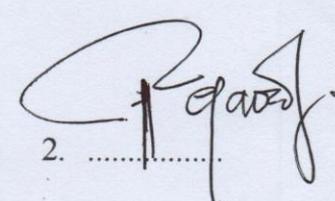
TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 7 JULI 2020  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

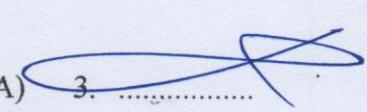
1. **Fries Melia Salviana, S.H., M.H.** (KETUA)

1. 

2. **Desy Nurkristia Tedjawati, S.H., M.Kn.** (ANGGOTA)

2. 

3. **Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum.** (ANGGOTA)

3. 

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*PERTANGGUNGJAWABAN DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA GUDANG ANTARA PERSEORAN TERBATAS DENGAN PERSEORANGAN (Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata)*” dengan baik dan tepat waktu.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala bantuan, motivasi, semangat dan pengetahuan untuk menginspirasi yang diberikan kepada:

1. Prof.dr.H Sri Harmadji, sp. THT-KL (K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan waktunya serta memberikan masukan dan dorongan hingga terselesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan penulis ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

5. Bapak Supardi, S.H., selaku Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
6. Keluarga terkasih yang telah memberikan penulis semangat, dorongan moral dan materiil, serta doa-doa yang tak pernah berhenti.
7. Teman teman penulis yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang tidak henti-hentinya memberikan penulis dukungan dan semangat yang luar biasa sampai penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan sampai sidang skripsi.

Hormat Saya,

Penulis

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DIPOYONO ALI ANTORO  
NPM : 16300141  
Alamat : PUTAT GEDE TIMUR IV/53-B, SURABAYA  
No. Telp (HP) : 082140639659

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Gudang Antara Perseroan Terbatas dengan Perseorangan (Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata)** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 7 Juli 2020

Yang Menyatakan.



DIPOYONO ALI ANTORO

NPM: 16300141

## **ABSTRACT**

*The research entitled Responsibility in the Warehouse Lease Agreement of Limited Liability Company and an Individual (Study in the Civil Law Perspective) aims first to find out the position of the parties in making a lease agreement between a Limited Liability Company and an individual and the second to find out the liability of the parties if there is damage to the rented warehouse. The research method used in this thesis is a normative research method with a statutory approach. Based on the results of the study it can be concluded that as Article 1338 of the Civil Code, Limited Liability Companies as warehouse tenants and individuals as warehouse owners are bound to agreements that have been mutually agreed upon, namely lease agreements which are then regulated in Article 1548 of the Law Code Civil Code up to Article 1600 of the Civil Code. The individual as the owner of the warehouse has the main obligation to hand over the warehouse in good condition, while the Limited Liability Company as the tenant of the warehouse has the main obligation to pay rent and use and maintain the warehouse as well as possible. If there is damage to the warehouse during the rental period, the warehouse tenant is required to make repairs (vide Article 1564 of the Civil Code) and return the warehouse after the rental period ends in its original state (vide Article 1563 of the Civil Code).*

**Keywords:** *civil liability, lease, warehouse damage*

## ABSTRAK

Penelitian yang berjudul Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Gudang Antara Perseroan Terbatas dengan Perseorangan (Kajian dalam Perspektif Hukum Perdata) bertujuan yang pertama untuk mengetahui kedudukan para pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa antara Perseroan Terbatas dan perseorangan serta yang kedua untuk mengetahui pertanggungjawaban para pihak jika terjadi kerusakan pada gudang yang disewakan. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perseroan Terbatas sebagai penyewa gudang dan perseorangan sebagai pemilik gudang telah terikat pada perjanjian yang telah disepakati bersama, yaitu perjanjian sewa menyewa yang kemudian diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hingga Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perseorangan sebagai pemilik gudang memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan gudang dalam keadaan yang baik, sedangkan Perseroan Terbatas sebagai penyewa gudang memiliki kewajiban utama untuk membayar uang sewa dan menggunakan serta merawat gudang sebaik mungkin. Apabila terjadi kerusakan gudang selama masa sewa maka penyewa gudang wajib melakukan pembetulan (*vide* Pasal 1564 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan mengembalikan gudang seusai masa sewa berakhir dalam keadaan seperti semula (*vide* Pasal 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

**Kata kunci:** kerusakan gudang, pertanggungjawaban, sewa menyewa

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah.....	1
B. Tujuan Penulisan.....	6
C. Manfaat Penulisan.....	6
D. Kerangka Konseptual.....	7
E. Metodologi Penelitian.....	17
F. Sistematika Penulisan .....	19
BAB II KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA ANTARA PERSEORANGAN TERBATAS DAN PERSEORANGAN .....	21
A. Prinsip Perjanjian Sewa Menyewa Gudang antara PT dan Perseorangan.....	21
1. Prinsip Sewa Menyewa menurut KUHPerdara.....	21

2. Syarat Perjanjian Sewa Menyewa.....	27
3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa .....	30
B. Hubungan Hukum antara Penyewa dan Pemilik Gudang .....	31
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa Gudang .....	35
<b>BAB III PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK JIKA TERJADI KERUSAKAN PADA GUDANG YANG DISEWAKAN.....</b>	<b>40</b>
A. Penyebab Terjadinya Kerusakan pada Gudang yang Disewakan .....	40
B. Pertanggungjawaban Para Pihak Manakala Terjadi Kerusakan Gudang.....	43
C. Upaya Hukum Para Pihak dalam Memperoleh Haknya Manakala Terjadi Kerusakan Gudang .....	46
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
A. Kesimpulan .....	54
B. Saran .....	54

**DAFTAR BACAAN**

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Sifat Kerusakan Bangunan.....	41