

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO
DIMASA PANDEMI COVID-19**

SKRIPSI

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



OLEH :

**MUHAMMAD NASRUL SALAHUDIN
NPM : 17300089**

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO
DIMASA PANDEMI COVID-19**

SKRIPSI

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



OLEH :

**MUHAMMAD NASRUL SALAHUDIN
NPM : 17300089**

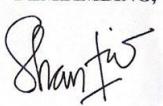
SURABAYA, 05 JANUARI 2021

MENGESAHKAN,

DEKAN,


Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING,


Shanti Wulandari S.H., M.Kn.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO
DIMASA PANDEMI COVID-19**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH :

MUHAMMAD NASRUL SALAHUDIN
NPM : 17300089

TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 21 JANUARI 2021
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

- | | | |
|---------------------------------------|-----------|----|
| 1. Dr. Fani Martiawan K.P, S.H., M.H. | (KETUA) | 1. |
| 2. Desy Nurkristia T, S.H., M.Kn. | (ANGGOTA) | 2. |
| 3. Shanti Wulandari S.H., M.Kn. | (ANGGOTA) | 3. |

MOTTO

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUKO DIMASA PANDEMI COVID-19**” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkennaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Dr. Edi Krisharyanto, SH.,M.H. selaku dosen wali saya yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan.
4. Ibu Dr. Shanti Wulandari S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia membimbing dengan penuh kesabaran dan memberi pengarahan serta bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Nasrul Salahudin

NPM : 17300089

Alamat : Jl. Simo Sidomulyo VIII / 27 Surabaya

No. Telp (HP) : 082234444591

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI PENYEWA RUKO DIMASA PANDEMI COVID-19**" 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 dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur
plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan
dijatuhkan oleh Fakultas.

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

Surabaya, 05 Januari 2021

Yang menyatakan,



Muhammad Nasrul Salahudin

ABSTRAK

The study titled law protection for ruko's tenants at covid-19, is to analyze how rental agreements are carried out during the time of pandemic covid-19 and to analyze legal responsibilities when parties violate binding agreements or regulations and provide legal protection for ruko tenants and owners.

The thesis method involves using a normative research method with literature that is a study of the regulatory rules and the literature or material related to the material being discussed.

Research has led to a first conclusion; The lease or lease agreement is found in section 1548 bw where the lease is a contract in which the one parties attach themselves to give to the other the pleasure of the item, for a certain time and at a price payment, which the latter part of the fund can collect later. Failure to meet or neglect to perform duties as specified in the agreement between creditors and debtors is referred to breach of agreement. breach of agreement achievements or incompletions of promises can be both intentional and deliberate. Second; As a result of the infestation covid-19 has greatly disturbed public activity. But it does not provide a basis for achievement or for a broken agreement. The agreement must remain in accordance with the promised contents.

Keyword: Rent, Breach Of Agreement, Covid-19

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Dimasa Pandemi Covid-19, bertujuan untuk menganalisa bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) selama masa pandemic Covid-19 dan untuk menganalisa tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melanggar perjanjian atau peraturan yang berlaku dan bentuk perlindungan hukum bagi penyewa dan pemilik Ruko.

Metode skripsi ini yakni menggunakan metode penelitian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap aturan Perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, terdapat suatu kesimpulan Pertama; Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 BW yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Kedua; Akibat dari pandemic Covid-19 ini sangat mengganggu aktivitas masyarakat. Namun hal ini tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan prestasi atau pembatalan suatu perjanjian. Perjanjian harus tetap dilaksanakan sesuai dengan isi yang telah diperjanjikan.

Kata Kunci : Sewa-Menyewa, Wanprestasi, Covid-19

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRACT.....	viii
ABSTRAk	ix
DAFTAR ISI.....	x

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
B. Tujuan Penelitian.....	5
C. Manfaat Penelitian.....	5
D. Kerangka konseptual	6
E. Metode Penelitian.....	18
F. Sistematika Penulisan	20

BAB II

KARAKTERISTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA PADA MASA PANDEMI COVID 19

A. Perjanjian Pada Umumnya	22
B. Perjanjian Sewa Menyewa	32
C. Resiko Pandemi	35
D. Peranan Notaris	40

BAB III

BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DAN PEMILIK RUKO

A. Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi	50
B. Perlindungan Hukum Dari Perlindungan Sewa Menyewa	59

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66