

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara berkembang yang kebutuhan tempat tinggal dan usaha tersebut sangat mendesak, yang dalam setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduknya yang semakin bertambah dan meningkat. Dengan adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal rumah dan tempat usaha. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat tersebut membuktikan bahwa kebutuhan akan rumah tempat tinggal dan tempat usaha (rumah toko/ruko) juga semakin meningkat.

Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tempat tinggal dan ruko adalah dengan cara menambah jumlah tempat tinggal dan jumlah ruko yang digunakan sebagai tempat untuk usaha dan tempat untuk tinggal. Untuk menambah jumlah rumah ataupun ruko tersebut tidaklah bisa semua untuk kalangan masyarakat yang membangun bangunan tersebut. Hal ini dikarenakan taraf ekonomi dari lapisan masyarakat yang berbeda beda.

Bagi masyarakat yang taraf perekonomiannya mampu untuk membangun rumah atau ruko tersebut, mereka dapat menyewakan rumah atau ruko tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan, atau dalam hal ini masyarakat yang dalam golongan menengah ke bawah yang tidak mampu untuk membeli bangunan

ruko tersebut maka mereka dapat menyewa bangunan ruko tersebut dengan harga yang lebih terjangkau untuk kalangan mereka.¹

Dengan demikian timbullah adanya kegiatan sewa menyewa diantara pihak, yaitu pihak pensea rumah atau ruko dan pihak yang menyewa rumah atau ruko tersebut.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut merupakan salah satu dari bentuk hubungan-hubungan hukum yang sekarang ini sering dilakukan oleh seseorang demi untuk memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-kebutuhannya.

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat atau dilakukan oleh beberapa pihak atau orang menunjukkan bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian itu telah siap untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah di perjanjikan. Seperti yang diketahui, dalam hal perjanjian sewa-menyewa setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawab mereka masing-masing, di mana hak dan tanggung jawab tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Telah diketahui bersama bahwa setiap manusia selalu mempunyai kepentingan-kepentingannya yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya. Salah satu caranya ialah dengan mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainnya. Bentuk hubungan hukum yang beraneka ragam tersebut salah satu diantaranya adalah dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa.

¹R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 39

Sewa-menyewa, seperti perjanjian lain pada umumnya, merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Jadi seperti yang sudah diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata

“Dalam perjanjian sewa menyewa ini, pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan barang yang disewakannya untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa untuk jangka waktu tertentu, sedangkan pihak penyewa diajibkan untuk membayar sejumlah harga sebagaimana kontraprestasi dari barang yang diterimannya.”²

Perlu diperhatikan dalam pasal 1548 KUH Perdata tersebut bahwa hubungan hukum sewa menyewa adalah berdasarkan janji. Baik janji untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang atau tempat, janji untuk menikmatinya selama waktu tertentu dan janji untuk memberikan pembayaran atas kegiatan menikmati barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi janji tersebut, maka pihak yang lain dapat melakukan tuntutan kepada pihak tersebut atas pemenuhan janjinya, baik dengan cara yang diatur dalam perjanjian, melakukan peneguran secara tertulis atau yang biasa dikenal dengan *somasidengan* jangka waktu yang cukup. Apabila penyewa mengindahkan teguran/somasi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan ke Pengadilan Negeri.

Dengan uraian diatas dengan ini penulis bermaksud melakukan penelitian guna menyusun penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan mengambil judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kawasan Tlogosari Semarang”.

²Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Surabaya, 2010, hlm. 2

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa ruko di kawasan Tlogosari Semarang?
2. Apa yang menjadi kendala-kendala yang dialami didalam proses pelaksanaan sewa menyewa ruko di Tlogosari Semarang dan bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini untuk dicapai penelitian yang sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa ruko di Tlogosari Semarang
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi kendala yang dialami dalam proses pelaksanaan sewa menyewa ruko di Tlogosari Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi memberi manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Dan adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan salah satu bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, yaitu khususnya dalam ahli ilmu hukum perdata yang berkaitan tentang perjanjian sewa menyewa.
- b. Untuk memenuhi tugas, sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Kegunaan Praktis

a. Untuk Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masyarakat agar masyarakat yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur, serta hubungan hukum yang lahir akibat dari perjanjian sewa menyewa dan tanggung jawab masing-masing pihak apabila terjadi wanprestasi.

b. Untuk Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian sejenis kajian-kajian berikutnya.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat dibutuhkan dalam melakukan penelitian agar lebih terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaannya. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum dengan jalan menganalisisnya. Untuk itu, diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta umum tersebut untuk kemudian menushakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

Dengan peneliian ini penulis menggunakan metode penelitian yaitu;³

³Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, PT. Raja grafindo persada, Jakarta, 1997, hlm. 39

1. Metode Pendekatan

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis, empiris yang dimaksud yuridis yaitu tinjauan berdasarkan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, sedangkan empiris berfokus pada informasi yang didapat dari pengamatan yang terjadi di dunia nyata yakni meneliti bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa Ruko di Kawasan Tlogosari Semarang.⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam perjanjian dan penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah analisis data dilakukan dengan menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan atas suatu objek guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diajukan sehingga memudahkan untuk ditarik suatu kesimpulan.⁵

Didalam penelitian ini dideskripsikan bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa khususnya sewa menyewa Ruko di kawasan Tlogosari Semarang dan bagaimana hubungan hukum yang timbul setelah dilaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut, serta tanggungjawab dari masing-masing pihak apabila terjadi wanprestasi, sehingga dapat dinilai apakah permasalahan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabet, Bandung, 2008, hlm.193

⁵Burhan Ashofa, *Metode Penelitian*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 95

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam pengumpulan data atau bahan-bahan ini melalui data primer dan data sekunder, yaitu;

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data “Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data missal dari orang lain atau dokumen.

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur-literatur, makalah, serta tulisan ilmiah dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis berbagai data sekunder yang berkaitan dengan onyek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti

surat kabar, Kamus Hukum (Black Laws Dictionary), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Arab-Indonesia, dan ensiklopedia.⁶

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer yaitu dengan mengadakan wawancara. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan. Sehingga dapat diperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Didalam peneliiian ini, wawancara dilakukan untuk menggali informasi mengenai perjanjian sewa menyewa Ruko dikawasan Tlogosari Semarang.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literature dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.⁷

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Ruko Tlogosari yang bertempat di Jalan Tlogosari Semarang.

⁶M. Ali, *Penelitian Kependidikan Produser dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, hlm. 9

⁷M. Ali, *Op. Cit.*, hlm. 9

6. Analisa Data

Pada analisa ini, penulis menggunakan metode kualitatif, dimana data yang diperoleh nantinya tidak berbentuk angka tetapi berupa kata-kata. Sehingga data yang dimaksud berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, peraturan perundang-undangan dan sumber informasi hasil wawancara yang menjadi penunjang guna kepentingan penulisan penelitian ini.

Penelitian ini akan memaparkan sekaligus menganalisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh jawaban serta kesimpulan dari permasalahan dengan langkah-langkah data diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian ditarik kesimpulannya mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Tlogosari Semarang.

7. Sistematika Penelitian

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tujuan umum tentang perjanjian , yang didalamnya mencakup pengertian perjanjian, syarat sah nya perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, akibat hukum dari suatu perjanjian, berakhirnya

perjanjian. Perjanjian standart yang mencakup pengertian perjanjian, wanprestasi yang mencakup didalamnya pengertian wanpretasi. Tinjauan perjanjian sewa menyewa yang didalamnya mencakup pengertian sewa menyewa, hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dan si penyewa, perihal resiko, tinjauan sewa menyewa dalam perspektif islam.

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, hubungan hukum yang timbul di dalam perjanjian, serta tanggung jawab yang timbul apabila terjadi wanprestasi di Ruko Tlogosari Semarang.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.