

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia ialah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing saling membutuhkan, tolong-menolong, tukar-menukar yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi atau yang bersifat umum. Di masa sekarang ini kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi itu mengakibatkan banyaknya penduduk yang kekurangan tempat tinggal. Disisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan.

Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang dimana Undang Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan maka berlakunya pemberhentian terhadap perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan itu memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan penyewaannya.

Hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya dengan keterpaksaan para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa rumah toko yang diinginkan dan dianggap strategis bermanfaat untuk tempat usahanya. Kebutuhan akan rumah toko tersebut menjadi salah satu lahan usaha atau bisnis bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun rumah toko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah toko.

Perjanjian sewa-menyewa harus mengikuti bagaimana bekerjanya suatu hukum di dalam masyarakat. Karena apabila tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku sebagaimana mestinya. Perjanjian tersebut sama halnya melanggar hukum, hal ini tercantum pada pasal 1330 KUH Perdata. Perjanjian yang melanggar hukum dapat disebut wanprestasi yang merupakan kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji dan tidak memenuhi isi yang diperjanjikan. Dapat dinyatakan seseorang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko adalah tidak memenuhi dengan apa yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa rumah toko. Pemilik rumah toko tidak menjaga dan memelihara tempat dan fasilitas yang disewakan, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1551 KUH Perdata. Kemudian bisa juga dari pihak penyewa yang tidak mau bertanggung jawab atas kelalaiannya menyewakan kembali kepada orang lain, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1566 KUH Perdata. Dan masih banyak lagi berbagai masalah yang ada dalam masyarakat dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul: **“TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO DI DAERAH SEMARANG BARAT.”**

B. Rumusan Masalah

Beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Semarang Barat?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Semarang Barat?

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana tujuan penelitian ini dibuat untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian yang dibuat dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah toko yang dilakukan oleh masyarakat.
2. Untuk mengetahui bentuk hukum apa yang melindungi hukum sewa-menyewa rumah toko tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian akan sangat bermanfaat apabila isi dari penelitian tersebut memiliki kegunaan dan nilai. Adapun kegunaan penelitian yang diharapkan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan teori yang berguna dan bermanfaat bagi berkembangnya ilmu hukum terutama dalam hukum perdata mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di Semarang. Penulis mengharapkan penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam melakukan penelitian dibidang yang sama dalam ilmu hukum khususnya hukum perdata.

2. Secara praktis

Dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pelaksanaan sewa-menyewa benda tidak bergerak. Untuk meningkatkan informasi masyarakat dan pengetahuan wawasan dari penulis dalam pencapaiannya saat proses belajar mengajar diperkuliahan, dan sekaligus memberikan pengalaman secara langsung kepada penulis mengenai permasalahan tersebut.

E. Terminologi

1. Tinjauan Hukum

Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Sedangkan tinjauan hukum berarti mempelajari dengan cermat menurut hukum.

2. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan adalah melaksanakan sesuatu yang telah dikehendaki oleh seseorang, dua orang atau lebih. Sedangkan pengertian perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Maka, pelaksanaan perjanjian adalah suatu pelaksanaan atas suatu perbuatan satu orang atau lebih yang telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

3. Sewa Menyewa

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain yang pada umumnya merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya bahwa ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah pihak yang menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang pihak yang lain memberikan kewajibannya untuk menebus harga yang disepakati.¹

4. Rumah toko

Rumah toko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Rumah toko biasanya

¹ Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, P.T. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 39.

berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama rumah toko-rumah toko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Rumah toko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah.²

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini bertujuan untuk menelaah terungkapnya kebenaran secara sistematis, metodologi, dan konsisten. Sebab, Penelitian ini menggunakan sarana pokok yang didalamnya mengembangkan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Sebagaimana dalam pembuatan penulisan penelitian ilmiah harus menggunakan metode, oleh sebab itu ciri dari keilmuan itu sendiri adalah menggunakan metode sebagai langkah berjalannya suatu penelitian. Metode berarti mencari informasi secara sistematis dan terencana. Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk memperoleh data-data dengan fungsi tertentu.

1. Metode pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan empiris adalah suatu metode pendekatan dengan bagaimana bekerja hukum secara tertulis atau secara lisan didalam masyarakat. Dapat dikatakan bahwasannya metode pendekatan yuridis empiris ini merupakan penelitian hukum yang diambil dari pendekatan bekerjanya suatu hukum yang ada dalam suatu masyarakat. Kemudian metode ini dapat menyimpulkan bagaimana bekerjanya

² <https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>

suatu hukum secara tertulis atau secara lisan didalam suatu kelompok yang disebut sebagai masyarakat.

2. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan 2 jenis data, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer diperoleh secara langsung dari subyeknya melalui wawancara. Data primer ini merupakan data sosiologis yang dapat melalui penelitian oleh pihak yang berkaitan dengan isi dari penulisan penelitian ilmiah yang dibuat oleh penulis, sehingga dapat terjawab permasalahan-permasalahan yang telah dimuat dalam rumusan masalah.
- b. Data sekunder didapatkan dari buku-buku ilmiah dan Undang-undang yang berlaku. Data sekunder digunakan untuk memenuhi kebutuhan jawaban dari rumusan permasalahan yang dimuatkan dalam karya tulis ilmiah tersebut. Dan data sekunder bisa didapatkan dari Kamus Hukum.

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan pengumpulan data yang merupakan faktor pentingnya dalam keberhasilan suatu penelitian. Hal tersebut berkaitan dengan subyek sumbernya, alat apa saja yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dalam pengumpulan data. Pengumpulan data ini menggunakan 2 teknik pengumpulan.

a. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan berbagai cara, mulai dengan melakukan wawancara kepada sumber-sumber yang bersangkutan, dan dapat juga mengumpulkan data menggunakan kuesioner. Sehingga penulis melakukan wawancara tatap muka dan tanya jawab langsung dengan narasumber untuk pengumpulan data. Kemudian data yang diperoleh dari tanya jawab langsung, penulis akan mengambil kesimpulan dan menjadikan kesimpulan itu sebagai jawaban dari permasalahan penelitian tersebut.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder untuk mengumpulkan data teoritik merupakan cara pengumpulan data literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dijawab dalam penulisan ilmiah ini. Dalam pengumpulan data kepustakaan, penulis dapat memperoleh dari sumber utama yaitu Kamus Hukum dan berbagai sumber-sumber yang diantaranya adalah Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan referensi lainnya. Dari sumber-sumber itulah pengumpulan data dapat didapatkan dengan mencari jawaban dari permasalahan suatu penelitian.

4. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan cara mendalami serta membandingkan implementasi peraturan perundang-undangan dalam praktik. Selanjutnya untuk menarik kesimpulan,

digunakan metode deduktif di mana data yang telah terkumpul diolah secara selektif dan sistematis, dan kemudian ditariklah kesimpulan akhir yang bersifat khusus yang merupakan kristalisasi dari hasil analisis data dari penelitian, tanpa menggunakan rumusan statistik.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan ini dibuat berdasarkan hasil dari pengumpulan data yang telah diteliti oleh penulis, akan di bagi menjadi 4 (empat) bab bertujuan untuk mempermudah untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh. Kemudian ke-empat bab itu dibagi menjadi beberapa sub-bab yang saling berhubungan, yang diantaranya:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan. Memberikan penjelasan latar belakang suatu masalah yang menarik untuk dibahas, tujuan suatu penelitian itu dibuat, kegunaan dari pada penelitian itu sendiri, metode penelitian yang di gunakan dan sistematika penulisan sebagai permulaan dari sebuah penulisan penelitian hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjabarkan bahan-bahan pustaka yang akan digunakan sebagai bahan dari kerangka teori. Dalam bab ini dimuat pembahasan yang diantaranya: Tinjauan tentang Perjanjian, Tinjauan tentang Perjanjian Sewa-

Menyewa, Tinjauan tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah toko, Tinjauan tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah toko dalam Prespektif Islam.

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini memuat isi pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah semarang barat dan bentuk perlindungan hukum bagi perjanjian sewa-menyewa rumah toko tersebut.

BAB IV PENUTUP

Bab ini bagian dari suatu sistematika penulisan yang merupakan akhir dari penulisan hukum, dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari penulis yang berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan.