

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di dalam setiap kehidupan bersama di dalam masyarakat sejak dahulu kala anggota-anggota masyarakatnya telah mengenal adanya pertukaran barang-barang dan jasa. Sejak itu pula telah timbul perjanjian-perjanjian dimana masing-masing anggota masyarakat saling mengikatkan dirinya dan memberikan prestasinya.

Dalam perkembangan lebih lanjut di dalam kehidupan masyarakat, makin banyak pula terjadi bermacam-macam perjanjian yang didasarkan pada saling percaya antara para pihak dalam membuat perjanjian itu. Tanpa adanya kepercayaan di dalam perjanjian ini tidak akan ada perkembangan dan kemajuan dalam hubungan antara para anggota masyarakat, lebih-lebih dalam dunia perdagangan.

Bermacam-macam perjanjian telah dilaksanakan oleh orang-orang, baik yang telah diatur dalam Undang-Undang maupun tidak diatur dalam Undang-Undang. Salim H.S. dalam bukunya *Perkembangan Kontrak Innominaat di Indonesia*, mengelompokkan perjanjian-perjanjian dalam 2 (dua) macam perjanjian. Kedua macam perjanjian tersebut adalah perjanjian nominaat dan perjanjian innominaat. Perjanjian nominaat adalah perjanjian-perjanjian yang diatur secara khusus dalam KUHPerdara, sedangkan perjanjian innominaat

adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerduta. Baik perjanjian tersebut diatur dalam perundang-undangan selain KUHPerduta maupun perjanjian yang sama sekali belum ada pengaturannya dalam perundang-undangan.

Contoh-contoh perjanjian nominaat adalah perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Sedangkan contoh-contoh perjanjian innominaat adalah perjanjian *franchise*, *production sharing*, *joint venture*, kontrak karya, kontrak konstruksi, *leasing*, *surrogate mother*, manajemen kontrak, *technical assistance*, sewa beli dan lain-lain.¹

Sedangkan menurut Komariyah, dalam bukunya *hukum perdata*, mengelompokkan perjanjian-perjanjian dalam 2 (dua) macam perjanjian. Kedua macam perjanjian tersebut adalah perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Sedangkan perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.

Buku ke III KUHPerduta menganut sistem terbuka (*open system*), artinya para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk perjanjian, baik berbentuk lisan

¹Salim H.S., 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 2

maupun tertulis.² Karena hukum perikatan mempunyai sistem terbuka itu, maka hukum perikatan yang diatur dalam buku ke III KUHPerdato merupakan hukum pelengkap, artinya orang boleh memakai peraturan-peraturan yang ada dalam buku ke III KUHPerdato. Kalau perjanjian yang dibuat oleh orang-orang itu tidak diatur tersendiri dalam perjanjian itu maka buku ke III KUHPerdato akan dipakai. Tetapi apabila orang sudah mengatur tersendiri isi perjanjian, maka buku ke III KUHPerdato boleh dikesampingkan.³ Disinilah adanya kebebasan untuk membuat perjanjian bagi semua anggota masyarakat. Kebebasan untuk membuat perjanjian bagi semua anggota masyarakat ini lebih dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdato merujuk pada Pasal 1338, yang berbunyi sebagai berikut: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

Sebagaimana yang disebutkan di atas bahwa salah satu perjanjian nominasi adalah perjanjian sewa menyewa, baik perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis maupun yang hanya secara lisan. Kedua bentuk perjanjian sewa menyewa ini, baik yang berupa tulisan maupun lisan setelah adanya kesepakatan mengenai dua unsur pokoknya, yaitu barang dan harga sudah sah, mengikat dan menjadi Undang-Undang yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.⁴

² Komariyah, 2002, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hlm 1.

³ Purwahid Patrik, 1986, *Asas Ikhtikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penelitian UNIDIP, Semarang, hlm 2.

⁴ R. Subekti, 1977, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 47.

Diantara contoh-contoh sewa menyewa yang ada dan terjadi di dalam masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa kios. Sewa menyewa kios ini banyak dijumpai di pasar-pasar, baik pasar di tingkat kecamatan maupun di tingkat kabupaten.

Suatu perjanjian apapun jenisnya baik perjanjian tersebut diatur dalam KUHPerdata maupun di luar KUHPerdata selalu mengandung hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang ada di dalamnya. Hal ini tidak terkecuali juga terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kios. Para pihak-pihak tersebut wajib mematuhi dan melakukan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukannya. Hal ini karena kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuatnya berlaku sebagai Undang-Undang baginya yang wajib dipatuhinya. Namun dalam perjalanan seringkali dijumpai adanya pihak-pihak yang tidak melakukan kewajiban-kewajiban seperti apa yang telah disepakatinya atau yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga menyebabkan pihak lain dalam perjanjian tidak dapat menikmati hak-hak yang dimilikinya. Dalam bahasa ilmu hukum, pihak yang tidak melakukan disebut cedera janji atau wanprestasi. Sebagai contoh mengenai hal itu antara lain: Adanya keterlambatan waktu pembayaran uang sewa oleh penyewa, menjual barang tidak sesuai dengan ijin dan sebagainya.

Terhadap musnahnya barang yang menjadi objek sewa menyewa, dapat kita lihat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1553 KUHPerdata. Musnahnya barang yang menjadi objek sewa dapat dibagi dua macam, yaitu musnah secara

total dan musnah sebagian dari objek sewa. Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUHPerdota). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya. Sedangkan jika barang yang disewa hanya sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa (Pasal 1553 KUHPerdota). Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut pembayaran ganti rugi kepada pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUHPerdota).

Dikaitkan dengan masalah sewa menyewa kios, maka apabila antara pihak penyewa dan yang menyewakan telah terjadi suatu perjanjian dimana isi perjanjian sesuai dengan Undang-Undang, maka diantara kedua belah pihak dapat dikatakan telah terjadi perjanjian sewa menyewa dan untuk kedua belah pihak dapat dikatakan telah terjadi perjanjian sewa menyewa dan untuk kedua belah pihak terikat dengan isi perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa menyewa kios selalu diikuti oleh risiko yang bisa saja terjadi, risiko yang dimaksud misalnya terjadi wanprestasi atau kekuatan hukumnya yang lemah. Untuk menghindari masalah-masalah yang mungkin saja muncul dalam perjanjian sewa menyewa kios inilah maka perlu pengaturan lebih lanjut mengenai hal tersebut yang bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak.

C. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di pasar Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui bagaimana tindakan yang dilakukan para pihak apabila terjadi cedera janji atau wanprestasi dan kendala-kendala apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di pasar Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak serta bagaimana cara penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

Untuk memperoleh pengetahuan mengenai praktik sewa menyewa kios, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios, tindakan yang dilakukan para pihak apabila terjadi cedera janji atau wanprestasi, kendala-kendala yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa kios di pasar Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak serta bagaimana cara penyelesaiannya.

2. Manfaat Akademis

Hasil skripsi ini diharapkan dapat ikut memperkaya khasanah perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam lapangan ilmu hukum perjanjian sewa menyewa.

E. Metode Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini metode penelitian merupakan hal yang penting dan sarana yang sangat menunjang untuk menguatkan jawaban atas permasalahan yang dikaji. Penyusunan skripsi ini menggunakan metodologi dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1) Metode pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode pendekatan yang menggunakan data primer.

2) Spesifikasi penelitian

Dalam penelitian skripsi ini, spesifikasi penelitian yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang sifat dan tujuannya memberikan gambaran objek yang menjadi pokok permasalahan, kemudian dikaitkan dengan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada.

3) Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data-data yang dikumpulkan meliputi:

a. data primer

data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.⁶ Dalam penelitian data yang dibutuhkan data-data mengenai proses terjadinya

⁶ Benny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 44.

⁷ *Ibid*, hlm 44

perjanjian sewa menyewa kios di pasar Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, pelaksanaan perjanjian dan tindakan yang dilakukan para pihak apabila terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian di tempat tersebut, kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios serta cara penyelesaiannya.

b. data sekunder

data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.⁷

Data sekunder dalam penulisan ini diperoleh dengan menggunakan buku literatur guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang.

4) Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, metode analisa yang digunakan adalah: Analisis kualitatif, yaitu proses analisis terhadap data kualitatif (data yang berbentuk uraian).

5) Metode Penyajian Data

Data yang telah terkumpul kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis ilmiah dengan cara logis dan sistematis yaitu dalam bentuk skripsi yang diikuti dengan pengambilan kesimpulan atas dasar penelitian yang telah dilakukan.

⁷ Ibid, hlm 44.

F. Sistematika Penulisan

Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai skripsi ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

BAB I : PENDAHULUAN, merupakan uraian yang berisi latar belakang penelitian sehingga menimbulkan suatu permasalahan, juga dijelaskan tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan tentang perjanjian yang berisi pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, bentuk dan isi perjanjian, unsur-unsur perjanjian, subjek hukum dalam perjanjian, wanprestasi dan *overmacht* serta berakhirnya perjanjian. Selain itu juga diuraikan perjanjian di dalam hukum islam yang meliputi pengertian perjanjian di dalam hukum islam, asas-asas perjanjian di dalam hukum islam, rukun *akad*, syarat *akad*, klasifikasi *akad* dan berakhirnya *akad*. Tinjauan umum sewa menyewa yang berisi pengertian sewa menyewa pada umumnya, subjek dan objek sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, berakhirnya perjanjian sewa menyewa dan sewa menyewa di dalam hukum islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, bab ini menyajikan hasil penelitian yang didapat dari lapangan yang meliputi proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di pasar Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tindakan yang dilakukan para pihak apabila terjadi

wanprestasi dan kendala-kendala dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar
Gebang Kecamatan Bonang Kabupaten Demak serta cara penyelesaiannya.

BAB IV : PENUTUP, berisi kesimpulan dari hal-hal atau permasalahan
yang telah dikemukakan di atas. Selain itu juga berisikan saran-saran dari
penelitian atas permasalahan yang ditulis.