

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Usaha Kecil Menengah (UKM) mempunyai peran penting dan strategis bagi pertumbuhan ekonomi negara, baik negara berkembang maupun negara maju. Pada saat krisis ekonomi berlangsung di Indonesia, UKM merupakan sektor ekonomi yang memiliki ketahanan paling baik. Kemampuan UKM perlu diberdayakan dan dikembangkan secara terus menerus dengan berusaha mereduksi kendala yang dialami UKM, sehingga mampu memberikan *kontribusi* lebih maksimal terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Seorang *wirausahawan (entrepreneur)* adalah seseorang yang menciptakan bisnis baru dengan mengambil *risiko* dan ketidakpastian demi mencapai keuntungan dan pertumbuhan dengan cara mengidentifikasi peluang yang *signifikan* dan menggabungkan sumber-sumber daya yang diperlukan sehingga sumber-sumber daya itu bisa dikapitalisasikan. Dengan demikian *wirausahawan* harus mampu menciptakan peluangnya sendiri demi tercipta suatu hal yang berharga dan dapat dipakai untuk bertahan hidup.¹

Mengingat kebutuhan manusia itu beraneka ragam, tidak terbatas, dan terus semakin bertambah baik itu dari macamnya, jumlahnya, maupun

¹ Jendelausaha.com, diakses tanggal 8 Januari 2011

mutunya yang dipengaruhi oleh penambahan jumlah penduduk, kemajuan teknologi, dan taraf hidup yang semakin meningkat, maka diperlukan suatu upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam melakukan upaya tersebut pastinya manusia akan membutuhkan suatu hubungan sosial, yang mana pada hakekatnya manusia itu adalah makhluk sosial yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Salah satu bukti bahwa manusia itu merupakan makhluk sosial ialah timbulnya hubungan hukum perdata, perwujudan dari hubungan hukum perdata itu sendiri misalnya melakukan suatu perjanjian.

Bermacam-macam perjanjian telah dilaksanakan oleh masyarakat, baik yang telah diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang. Salim H.S dalam bukunya *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, mengelompokkan perjanjian dalam dua macam. Kedua macam perjanjian tersebut adalah perjanjian *nominaat* dan perjanjian *innominat*. Perjanjian *nominaat* adalah perjanjian-perjanjian yang diatur secara khusus dalam KUHPerdata, sedangkan perjanjian *innominaat* adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata maupun perjanjian yang sama sekali belum ada pengaturannya dalam perundang-undangan.

Contoh perjanjian *nominaat* adalah perjanjian jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, pinjam-pakai, penangguhan hutang, dan perjanjian perdamaian. Sedangkan contoh

perjanjian *innominaat* adalah perjanjian *franchise*, *production sharing*, *joint venture*, *leasing*, kontrak *kontruksi*, sewa-beli, kontrak karya, dan lain-lain²

Sebagaimana yang disebutkan di atas bahwa salah satu perjanjian *nominaat* adalah 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.³

pengertian dari sewa-menyewa (*huur en verhuur*) itu sendiri yang terdapat di dalam Buku III tentang Perikatan yakni dalam Pasal 1548 KUHPerdara adalah: "Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".

Dari apa yang telah disebutkan dalam pasal di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa-menyewa adalah suatu bentuk perjanjian. Karena sebagai suatu bentuk perjanjian maka perjanjian sewa-menyewa ini harus berpedoman dengan KUHPerdara Buku III tentang perikatan, sebagai suatu perjanjian, sewa-menyewa mempunyai dasar hukum yang pokok yaitu asas

² H.S. Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, sinar grafika, Jakarta, Hal. 2

³ Subekti, R, 1977, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, Hal. 47

kebebasan berkontrak. Seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang disebutkan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Setiap orang bebas melakukan perjanjian, asal perjanjian tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh perundang-undangan, maka ketentuan tentang perikatan seperti yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara berlaku juga untuk sewa-menyewa.

Sebagai contoh perjanjian sewa-menyewa yang telah diuraikan diatas salah satunya ialah perjanjian sewa-menyewa warung/cafe milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam hal ini yang menjadi subyek perjanjian adalah penyewa warung/cafe milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan pihak PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Sedangkan yang menjadi obyek perjanjian adalah warung/cafe milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Pumanisa adalah salah satu usaha yang dimiliki oleh PT. Bhakti Agung Pratama, selain Pumanisa ada juga Sultan Agung *Tour*, Takesa dan Perumahan. Usaha yang dikelola Pumanisa ada 2 macam, yaitu kios yang letaknya di lantai satu untuk penjualan alat-alat tulis, *accecoris*, dan foto

copy, sedangkan warung/café berada di lantai dua, untuk penjualan makanan dan minuman.

Di Universitas Islam Sultan Agung Semarang ada budaya yang tidak dimiliki oleh Perguruan Tinggi lain yaitu Budaya Akademik Islami (Buda'i), yang materinya berupa semangat *iqra'*, keterpaduan agama dengan ilmu, *Islamic Learning Society*, apresiasi ilmu, gerakan salat berjamaah, gerakan pemberdayaan masjid, gerakan berbusana Islami, gerakan lingkungan bersih dan sehat, gerakan ketauladanan, dan adab makan dan minum yang terdapat di dalam gerakan mewujudkan akhlak mulia.⁴ Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/café antara PT. Bhakti Agung Pratama unit Pumanisa dengan para penyewa di lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang bisa saja terjadi beberapa hambatan dalam pelaksanaannya yaitu *wanprestasi* dari pihak penyewa, yang sering terjadi adalah tunggakan pembayaran uang sewa warung/café, atas tunggakan tersebut pihak manajemen Pumanisa melakukan tindakan berupa dikeluarkannya surat somasi sampai 3 (tiga) kali apabila pihak penyewa tidak menghiraukan maka warung/café akan di segel oleh pihak manajemen Pumanisa, masalah-masalah yang ada belum pernah sampai tahap penanganan litigasi melalui pengadilan karena masalah yang timbul dapat diselesaikan dengan non litigasi dan musyawarah mufakat.

⁴ Tim Materi Pelatihan Budaya Akademik Islami, 2007, *Materi Dasar (Materi Pelatihan Budaya Akademik Islami)*, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Hal.18-21

Hal-hal inilah yang memicu rasa keingintahuan dalam diri penulis mengenai *prosedur* dan proses dalam persewaan warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sehingga penulis berinisiatif untuk menuangkannya dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA WARUNG/CAFE ANTARA PT. BHAKTI AGUNG PRATAMA UNIT PUMANISA DENGAN PARA PENYEWA DI LINGKUNGAN UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG”**

B. Pembatasan Masalah

Untuk mempermudah penulisan dalam penelitian ini penulis akan membatasi yaitu perjanjian sewa-menyewa warung/café yang terjadi di PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, hal ini mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya dari penulis.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang ?
2. Apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di

Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan bagaimana cara menyelesaikannya ?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- b. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam perjanjian sewa-menyewa warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan cara penyelesaiannya.

2. Kegunaan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Kegunaan Teoritis
Sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum dalam bidang hukum perjanjian.
- b. Kegunaan Praktis
 - 1) Untuk memberikan pemahaman bagi peneliti mengenai praktik sewa-menyewa warung/café pada PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta pelaksanaan perjanjian dan tindakan yang dilakukan para pihak apabila terjadi cedera janji atau *wanprestasi*.

- 2) Untuk memperoleh data guna menyusun skripsi dalam rangka memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

E. Metode Penelitian

Untuk mencapai sasaran yang tepat di dalam penelitian diperlukan suatu metode tertentu. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

I. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu metode yang melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan atau *efektifitas* hukum yang berlaku dalam masyarakat.⁵

Pendekatan *yuridis* dipergunakan dalam usaha menganalisis data dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan atau keputusan pengadilan, sedangkan aspek *sosiologis* dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/cape milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Kedua aspek tersebut oleh penulis kemudian diamati, diteliti dan dianalisa dalam praktek pelaksanaannya di PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

⁵ Waluyo Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Bandung, Hal.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian *deskriptif* yaitu penelitian yang menggambarkan obyek masalah dengan maksud untuk mengambil suatu kesimpulan yang berlaku secara umum.⁶

3. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan meliputi :

a. Data Primer

Data *primer* adalah data yang diperoleh dari lapangan. Data *primer* dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya *variasi-variasi* pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.⁷

Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Bapak Syamian S.H, M.H selaku manager Pumanisa.

⁶ Hanitijo, Ronny, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 116.

⁷ *Ibid.*, Hal.107

b. Data Sekunder

Data ini diperoleh melalui bahan kepustakaan, yaitu bahan-bahan yang dapat diperoleh dari buku-buku *literature*, dokumen-dokumen hasil penelitian, undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan judul penulisan hukum ini. Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan disebut data *sekunder*.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis mempergunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Yaitu suatu penelitian dimana peneliti secara langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan data dan keterangan yang diperlukan. Teknik yang dipakai dalam pengumpulan data melalui studi lapangan ini adalah :

1) Pengamatan (*Observasi*)

Dalam menggunakan metode *observasi* cara yang paling *efektif* adalah melengkapinya dengan format atau blangko pengamatan sebagai *instrument*. *Format* yang disusun berisi *item-item* tentang kejadian atau tingkah laku yang digambarkan akan terjadi.

Dari peneliti yang berpengalaman diperoleh suatu petunjuk bahwa mencatat data *observasi* bukanlah sekedar mencatat, tetapi juga

mengadakan pertimbangan kemudian mengadakan penelitian ke dalam suatu skala bertingkat.⁸

2) Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁹

Untuk mempermudah memperoleh data, penulis menggunakan teknik sebagai berikut:

a) Teknik Wawancara

Menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin yaitu sebelum melakukan wawancara, terlebih dahulu disiapkan pokok-pokok pertanyaan (*interview guide*) untuk diajukan kepada *informan*. Wawancara semacam ini dapat berkembang pada saat berlangsungnya wawancara.

b) Teknik Pengambilan *Sampling*

Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu suatu teknik pengambilan *sampel* yang dilakukan dengan cara mengambil subyek, bukan

⁸ Arisunto Suharsini, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, Hal. 204

⁹ Moleong, Lexy J, 2006, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, Hal. 186

didasarkan atas *strata, random* atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.¹⁰

Dalam arti bahwa *sampel* yang digunakan dalam penelitian ini adalah orang-orang yang dianggap mengerti terhadap permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan dapat diperoleh keterangan sebanyak dan sejelas mungkin.

Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil *sampel* yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.¹¹

b. Studi Kepustakaan

Terkait dengan sewa-menyewa ada beberapa bahan hukum yang digunakan antara lain:

1) Bahan hukum *primer*

Bahan hukum yang paling utama dan sifatnya mengikat. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

2) Bahan hukum *sekunder*

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum *primer*, terdiri atas :

- a) Laporan hasil penelitian tentang sewa-menyewa;
- b) Buku-buku yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa;

¹⁰ Arikunto, Suharsini, *Op.Cit.*, Hal. 117

¹¹ Hamitjo, Ronny, *Op.Cit.*, Hal. 51

- c) Makalah-makalah yang telah diseminarkan/didiskusikan;
- d) Majalah, surat kabar dan tulisan ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian.

3) Bahan hukum *tersier*

Bahan hukum yang memberikan petunjuk, penjelasan maupun yang mendukung bahan hukum *sekunder*, terdiri dari :

- a) Kamus Umum Bahasa Indonesia;
- b) Kamus Hukum.

6. Metode Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh melalui kegiatan pengumpulan data selanjutnya diolah secara *kualitatif* dengan cara memeriksa dan meneliti untuk menjamin apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan serta disajikan dalam bentuk uraian-uraian kalimat yang tersusun secara sistematis dan mudah dipahami untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/cafe milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Metode Analisa Data

Semua data yang diperoleh selama melakukan penelitian, baik yang diperoleh melalui study kepustakaan maupun study lapangan kemudian dianalisa. Analisa yang digunakan dalam skripsi ini adalah analisa *kualitatif*, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara *sistematis* untuk selanjutnya dianalisis secara *kualitatif*. Penelitian *kualitatif* adalah

penelitian yang bermaksud untuk memahami *fenomena* tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, *persepsi*, *motivasi*, tindakan, secara *holistik*, dan dengan cara mendeskripsikan/menggambarkan dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu *konteks* khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.¹²

E. Sistematika Skripsi

Skripsi ini terbagi dalam empat bab, termasuk didalamnya daftar *pustaka* dan lampiran-lampiran yang ditempatkan setelah bab terakhir.

Adapun susunannya sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan**, dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Pembatasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Skripsi.
- Bab II : Tinjauan Pustaka**, dalam bab ini diuraikan tentang Tinjauan Umum tentang Perjanjian yang meliputi: Pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, Unsur-unsur Perjanjian, Lahirnya Perjanjian, Pihak-pihak dalam Perjanjian, *Overmacht*, *Risiko*, *Prestasi*, *Wanprestasi* dan Akibatnya, Hapusnya Perjanjian; Perjanjian *Standard* yang meliputi: Pengertian Perjanjian *Standard*, Unsur-unsur Perjanjian *Standard*, Jenis-jenis Perjanjian *Standard*, *Klausula Eksonerasi*; Perjanjian Sewa-Menyewa yang meliputi: Pengertian Perjanjian Sewa-

¹² Moleong, Lexy J, *Op.Cit.*, Hal. 6

Menyewa, Kewajiban-kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, *Risiko* dalam Sewa-Menyewa, Mengulang Sewakan Objek Sewa-Menyewa, Berakhirnya Sewa-Menyewa; Perjanjian dalam Islam meliputi: Pengertian Perjanjian dalam Perspektif Islam, Syarat dan Rukun Perjanjian dalam Islam; dan Pengertian Sewa-Menyewa dalam Perspektif Islam.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, Diuraikan tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa warung/café milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sutan Agung Semarang, hambatan yang timbul dalam perjanjian sewa-menyewa milik PT. Bhakti Agung Pratama Unit Pumanisa di Lingkungan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan cara penyelesaiannya serta pembahasan.

Bab IV : Penutup, Terdiri dari simpulan yang merupakan intisari dari hasil penelitian dan pembahasan, dan saran yang merupakan pemecahan masalah yang dihadapi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.

Daftar Pustaka

Lampiran