

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar.¹

Tujuan hukum memberikan peraturan-peraturan (petunjuk, pedoman) dalam pergaulan hidup, untuk melindungi individu dalam hubungannya dengan masyarakat, sehingga dengan demikian dapat diharapkan terwujud suatu keadaan aman, tertib, dan adil.²

Hukum sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan. Oleh karena itu, ketika petunjuk hidup tersebut yang berisi perintah atau larangan ini dilanggar, maka dapat menimbulkan tindakan dalam bentuk pemberian sanksi dari pemerintah atau penguasa masyarakat. Hukum tersebut memiliki 4 (empat) unsur:

1. Peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat.
2. Peraturan diadakan oleh badan-badan resmi yang berwenang.
3. Peraturan bersifat memaksa, artinya bahwa setiap orang harus patuh atau taat kepada hukum.

¹Abdulkadir Muhammad I, "*Hukum Perdata Indonesia*", PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal 1

²Soedjono Dirdjosisworo, "*Pengantar Ilmu Hukum*", Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal 133.

4. Sanksi terhadap pelanggaran tersebut adalah tegas.³

Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat tersebut dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu. Perbuatan hukum dapat bersifat sederhana dan perbuatan hukum yang bersifat tidak sederhana. Perbuatan hukum yang bersifat sederhana merupakan perbuatan hukum yang bersegi satu, ialah apabila hanya merupakan satu kejadian saja atau apabila akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak seorang saja yaitu orang yang melakukan perbuatan itu, seperti pembuatan surat wasiat. Perbuatan hukum yang bersifat tidak sederhana merupakan perbuatan hukum yang bersegi dua atau lebih, perbuatan hukum ini akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dari dua atau lebih subyek hukum, seperti sewa-menyewa, jual-beli, perjanjian kredit, semua perjanjian dan perikatan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara.⁴

Masalah kekurangan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat rumah-rumah baru adalah merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif, sebagaimana hal ini belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan lainnya yang masih sangat perlu untuk diprioritaskan, belum lagi harga rumah dan tanah yang semakin tinggi, sehingga tidak semua orang dapat menjangkau untuk membeli rumah.⁵

Fenomena tersebut disikapi oleh para pemilik modal yang mempunyai lebih dari satu rumah untuk melakukan investasi dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang membutuhkan rumah, sehingga terjadilah sewa menyewa tanah

³ Lukman Santoso, "*Hukum Perjanjian Kontrak*", Yogyakarta, Cakrawala, 2012, Hal 6.

⁴ Abdulkadir Muhammad I, *Op Cit* Hal 2

⁵ Achmad Rubaie, "*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Malang, Bayumedia, 2007. Hal. 1

dan rumah dimana para pihak masing-masing mendapatkan manfaat. Di satu sisi pemilik tanah dan rumah mempunyai keuntungan atas investasi tanah dan rumah dengan cara disewakan sedangkan pihak yang menyewa juga memperoleh manfaat atas tanah rumah yang mereka sewa tentu saja dengan harga yang lebih murah dari pada mereka harus membeli tanah dan rumah yang semakin hari harganya semakin tinggi⁶.

Perjanjian sewa menyewa banyak di gunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari benda yang disewanya sedangkan yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerduta adalah: suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁷ Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang dapat dilakukan oleh suatu subyek hukum (orang dan badan hukum).

Perjanjian sewa menyewa di atur dalam Pasal 1548-1600 KUHPerduta. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan

⁶*Ibid.*, Hal. 5.

⁷ Purwahid Patrik, “*Dasar-Dasar Hukum Perikatan*”, Bandung. Mandar Maju, 2004, Hal. 94

suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.⁸

Berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara tersebut adalah:

1. Adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa.
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Adanya subyek sewa menyewa yaitu barang (baik barang bergerak maupun tidak bergerak).
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan kenikmatan kepada pihak yang menyewa atas suatu benda dan lain-lain.

Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548).

Karena prospek yang cerah, sekarang ini banyak bermunculan bidang persewaan, antara lain bidang jasa penyewaan ruko (Rumah Toko) di Jalan Bogor No.104, Desa/Kelurahan Pasar Baru. Kecamatan Medan, di Kota Medan. Guna memenuhi kebutuhan masyarakat untuk sarana tempat tinggal dalam menunjang aktivitas, terutama dalam mempermudah usaha dan pada dasarnya manusia dituntut untuk memenuhi kepentingan (kebutuhannya).

Karena keterbatasan kemampuan yang berbeda-beda tidak sedikit orang yang lebih cenderung memilih jasa penyewaan ruko untuk mempercepat sistem kerja guna mempersingkat waktu dengan hasil yang maksimal.

⁸ R. Subekti dan R, Tjitrosudibio, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Ctk. Ketiga puluh empat, Jakarta. PT. Pradnya Paramita, 2004, Hal. 381

Demi tercapainya kepentingannya tersebut, orang tidak segan-segan mengeluarkan uang yang tidak sedikit untuk menyewa ruko. Bila dipikirkan lebih jauh, tanggung-jawab dari penyewaan ruko sangat besar. Tetapi di sisi lain setiap orang lebih cenderung memilih tempat tinggal yang dianggap dapat sekaligus menjadi tempat usaha.

Kebutuhan untuk tempat tinggal dan usaha sangat mendesak, yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal rumah dan tempat usaha.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat tersebut mengakibatkan kebutuhan akan rumah tempat tinggal dan rumah 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 rumah tempat tinggal dan jumlah ruko yang digunakan sebagai tempat untuk usaha sekaligus sebagai tempat tinggal. Untuk menambah jumlah rumah ataupun ruko tersebut tidaklah bisa semua 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-rumah mereka ataupun ruko tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan, atau dalam hal ini masyarakat yang golongan menengah ke bawah yang tidak mampu untuk membeli rumah atau membangun rumah mereka sendiri, maka mereka lebih memilih untuk menyewa rumah atau ruko yang harganya lebih terjangkau mereka.

Dengan demikian timbullah kegiatan sewa-menyewa di antara pihak, yaitu pihak penyewa 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 memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-kebutuhannya. 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 diperjanjikan.

Seperti yang diketahui, dalam hal perjanjian sewa-menyewa setiap pihak memiliki hak dan tanggungjawabnya 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-kepentingan yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya.

Salah satu caranya ialah dengan mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainya. Bentuk hubungan hukum yang beraneka ragam tersebut salah satu di antaranya adalah dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa, seperti perjanjian lain pada umumnya, merupakan perjanjian konsensual,

artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.⁹

Jadi seperti yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara “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 diwajibkan untuk membayar sejumlah harga sebagaimana kontraprestasi dari barang yang diterimanya”.

1.2. Identifikasi Masalah

Adapun identifikasi masalah dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Prosedur perjanjian sewa menyewa berdasarkan ciak teh.
2. Hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dalam sistem ciak teh.
3. Pertanggungjawaban saat berakhirnya perjanjian dan penyelesaian terhadap konflik dalam sistem ciak teh.

1.3. Pembatasan Masalah

Dalam sebuah penelitian, perlu didasari agar sebuah penelitian menjadi terfokus dan diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian dengan lebih efektif dan lebih efisien. Pada penelitian ini tentang masalah sewa menyewa ruko secara lisan dengan menerapkan sistem sewa dengan ciak teh (selama pakai). Yang mana kasus ini diteliti berada di Lingkungan Pengadilan

⁹ R. Subekti, “*Aneka Perjanjian*”, Cetakan ke X, Bandung. Citra Aditya. 2005, Hal 39.

Negeri Medan. Berdasarkan Putusan No. 562/Pdt.G/2012/PN.Mdn) untuk dianalisis.

1.4.Perumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi haruslah ditentukan terlebih dahulu mengenai masalah-masalah yang merupakan titik tolak dari pembahasan-pembahasan selanjutnya, di mana akan dibahasnya masalah-masalah yang menyangkut perjanjian sewa menyewa ruko. Bukan tidak mungkin masalah ini akan menjadi lebih luas, disebabkan oleh banyaknya segi-segi dari hukum perjanjian itu sendiri, yang mungkin bisa mengaburkan masalah yang sebenarnya.

Oleh karena itu akan dibatasi pada masalah yang akan menjadi topik pembahasan nantinya. Adapun permasalahan yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur perjanjian sewa menyewa berdasarkan ciak teh.
2. Bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dalam sistem ciak teh.
3. Bagaimana Pertanggungjawaban saat berakhirnya perjanjian dan penyelesaian terhadap konflik dalam sistem ciak teh.

1.5.Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur–prosedur dari perjanjian sewa menyewa ruko yang terjadi di antara para pihak secara ciak teh.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dalam sistem ciak teh.
3. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban saat berakhirnya perjanjian dan penyelesaian terhadap konflik dalam sistem ciak teh.

1.5.2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara teoritis
 - a. Memberikan masukan sekaligus pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan sewa menyewa.
 - b. Memberikan masukan dan manfaat dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan dan di mana dalam penulisan skripsi ini diberikan analisaanalisa yang bersifat objektif.
2. Secara praktis
 - a. Memberikan masukan sekaligus pengetahuan kepada para pihak baik si penyewa maupun yang menyewakan dalam melakukan kegiatan sewa menyewa mengenai apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak karena adanya perlindungan dan kepastian hukum yang menjamin mengenai hal tersebut.
 - b. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum apabila kelak terjadi hal yang dibahas dalam skripsi ini.