

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di tinjauan dari segi hubungan keluarga, rumah merupakan sarana atau tempat tinggal yang damai. Karena di dalam rumahlah para anggota keluarga dapat lebih banyak dan leluasa berkomunikasi antara satu dengan yang lainnya. Sedangkan ruko ditinjau dari segi bisnis merupakan suatu sarana yang sangat menentukan dalam perkembangan usaha perdagangan, karena disamping harus terletak di tempat yang strategis juga harus kelihatan megah dan bersih sehingga konsumen (pembeli) berkeinginan untuk mengunjunginya dan belanja.

Untuk mewujudkan tersedianya sarana tempat perdagangan dan tempat tinggal tersebut pemerintah mengikut sertakan masyarakat untuk sama-sama merealisasikan terpenuhinya kebutuhan tersebut sebagaimana yang dicita-citakan oleh MPR Nomor II/MPR/1988. Akibat dari perkembangan kehidupan perekonomian dan tempat tinggal tersebut mengakibatkan timbulnya perjanjian sewa menyewa antara pemilik ruko dengan penyewanya. pasal 1548 KUH perdata dalam menetapkan arti kata dari persetujuan sewa menyewa mengatakan bahwa itu bisa berlangsung selama waktu tertentu.

Demikian pesatnya perkembangan kehidupan manusia dan semakin kompleksnya kebutuhan hidup begitu juga untuk tempat tinggal, sehingga peran serta pemerintah juga sangat dibutuhkan, dan dalam hal ini

pemerintah telah pula membuat peraturan dalam rangka membantu keteraturan dalam hal kegiatan sewa menyewa bangunan, gedung atau ruko.

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian yang terdapat dalam kitab Undang Undang Hukum Perdata yang memberikan pengaturan tentang sewa menyewa ini Pasal 1548 sampai dengan pasal 1587, yang mana dalam pasal 1548 menyebutkan bahwa:

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.¹

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan, yang isi perjanjiannya pun dapat ditentukan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan serta kesusilaan dalam masyarakat, kebebasan ini sejalan dengan sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang di anut oleh kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga para pihak bebas dalam menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat dan mengikat mereka yang membuatnya.

Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hukum perdata menganut system terbuka atau asas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sesuai

¹ Pasal 1548 KUH Perdata.

dengan Undang-undang mereka yang membuatnya. Sehingga para pihak bebas dalam menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.²

Dalam perjanjian sewa menyewa salah satu prestasinya adalah membayar uang sewa. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya seperti yang mereka perjanjikan, maka dia dikatakan Wanprestasi.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 menetapkan bahwa bangunan dapat dibagi atas:

1. Rumah tempat tinggal.
2. Toko.
3. Gudang.
4. Bengkel.
5. Pabrik. Bioskop.
6. Kantor.
7. Sekolah.
8. Hotel/losmen.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah diatas, jelas tidak ada menyebutkan penggunaannya untuk Rumah Toko (Ruko). Ruko adalah salah satu istilah.

Kemudian dalam membuktikan sewa menyewa ini adalah yang membuat perjanjian mereka secara tertulis dan tidak tertulis (lisan) yang

² R. Suebakti, R. Citrosudibio , *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta:Pardya Paramitha, 1999), h. 342.

hanya dibuktikan dengan sehelai kwitansi. Alat bukti dalam hukum perjanjian merupakan hal yang sangat penting, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa yang menyangkut dengan hak dan kewajiban para pihak.

Dalam lalu lintas perdata yaitu dalam jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya orang-orang itu memang dengan sengaja membuat alat-alat bukti berhubungan dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu di kemudian hari, orang yang membayar hutangnya minta diberikan tanda pembayaran, orang yang membuat suatu perjanjian piutang dengan orang lain minta dibuatnya perjanjian itu hitam di atas putih, dan lain sebagainya dan dengan sendirinya, dalam suatu masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau alat bukti yang paling tepat adalah tulisan.³

Berdasarkan Pra Riset yang penulis lakukan, memang ada semacam wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, salah satunya adalah Rumah Toko (Ruko) yang disewa oleh penyewa ada meninggalkan bekas-bekas oli dan sejenis minyak serta merusak cat dinding Ruko, sehingga menimbulkan permasalahan pada pihak yang memberikan Sewa atau pemilik Toko.

Kalau dilihat dari perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua Belah Pihak, memang tidak ada poin-poin yang menentukan dan menekankan bahwa adanya bekas oli ataupun sejenis minyak serta merusak cat dinding Ruko termasuk kedalam hal Wanprestasi, tetapi dalam Poin Sembilan (9) perjanjian Sewa menyewa

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa, Jakarta, 1987), h. 22

menyatakan bahwa Pihak Kedua (Penyewa) wajib mematuhi semua peraturan dari yang berwajib khususnya di bidang kesusilaan dan ketertiban umum, kebersihan dan kesehatan, apa yang disewakan dalam perjanjian ini.

Berdasarkan uraian diatas penulis selanjutnya membahas dan menuangkan dalam karya ilmiah dengan judul “ **Tinjauan Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Di Kecamatan Tampan Pekanbaru**”.

B. Batasan Masalah

Untuk menghindari Kesalahpahaman dan kekeliruan dalam penelitian ini maka dalam hal ini perlu adanya pembatasan masalah, adapun masalah yang akan diteliti adalah penyelesaian permasalahan, yaitu wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dan Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

C. Rumusan masalah

Dari uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru?

2. Bagaimana hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru?
3. Apakah akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah ruko di Kecamatan Tampan Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan penulis dalam bidang hukum, khususnya mengenai perjanjian.
- b. Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

- c. Sebagai acuan bagi rekan-rekan atau pembaca yang hendak melakukan penelitian terhadap masalah yang sama.

E. Metode Penelitian

Untuk menjawab permasalahan yang di kemukakan dalam penelitian ini, maka penulis menyusun metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian Sosiologis atau Empiris, yaitu penelitian untuk mengetahui efektifitas hukum.⁴

Penelitian dilakukan dengan cara survey artinya peneliti terjun langsung kelokasi untuk mendapatkan data dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara dan kuesioner.

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya maka penelitian ini bersifat deskriptif, maksudnya adalah menggambarkan secara lengkap dan terperinci mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru, Apa hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru, serta bagaimanakah akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru.

⁴ Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, h. 153, Lihat Pula; Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian hukum*, UI Pres, Jakarta: 1983, h. 51

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian dilakukan dengan jalan membandingkan antara aspek hukum yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di daerah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, adapun alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena di Kecamatan Tampan menurut hemat penulis sangat banyak memiliki Rumah Toko (Ruko), Selain itu, Kecamatan Tampan juga salah satu daerah yang kondisi perkembangan yang cukup berkembang, sehingga penulis lebih tertarik untuk meneliti di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.⁵ Penelitian ini yang menjadi populasi adalah semua pihak yang berkaitan dengan Perjanjian sewa menyewa ruko, yaitu Para pemilik toko dan para penyewa ruko.

⁵ Bambang sunggono, *Metodologi Penelitian Huk.* (Rajawali Pres, Jakarta). h. 118

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.⁶ Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara random sampling, artinya pengambilan sampel dilakukan dengan cara acak.

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode random sampling, dan sampel yang peneliti ambil adalah sebanyak 36 orang yang terdiri dari 6 orang Pemilik toko dan 30 orang Penyewa Rumah Toko (Ruko).

4. Jenis Data

Data adalah segala keterangan yang disertai dengan bukti atau fakta yang dapat dirumuskan untuk menyusun perumusan, kesimpulan atau kepastian sesuatu.⁷

Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum Primer, yaitu data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian Empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat⁸.

Bahan Hukum primer terdiri dari :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari Responden penelitian, yakni kepada Penyewa Rumah Toko melalui penyebaran kuesioner dan dari Pemilik Rumah Toko (Ruko) melalui wawancara dengan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

⁶ *Ibid*, h. 119

⁷ Yan Pramadya Puspa, *kamus Hukum*; (Aneka Ilmu; Semarang).1977. h.281

⁸ *Ibid*, h. 156

- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pendapat-pendapat para ahli.
- c. Data Tersier adalah data yang diperoleh dari kamus-kamus yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Metode Pengumpulan Data

Adapun alat pengumpul data yang digunakan didalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan langsung di lokasi tempat diadakannya penelitian. Observasi dilakukan bertujuan untuk melihat kenyataan yang ada dalam penelitian ini.
- b. Wawancara yaitu melakukan Tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau nara sumber atau informan untuk mendapatkan informasi.⁹ Dalam Penelitian ini, yaitu dengan cara mempertanyakan langsung secara lisan kepada Pemilik Rumah Toko (Ruko) dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah dibuat dan dipersiapkan, mengenai hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Angket yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya.¹⁰

⁹ Ibid,h. 170

¹⁰ Ibid, h. 170

d. Studi Kepustakaan, dengan mengumpulkan teori-teori yang berkaitan dengan perjanjian.

6. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari kuesioner yang disebar kepada responden akan dikelompokkan sesuai dengan kelompoknya kemudian diolah selanjutnya disajikan dalam bentuk tabel (kuantitatif), sedangkan data yang diperoleh dari hasil wawancara akan disajikan dalam bentuk kualitatif yakni data diuraikan dalam bentuk kalimat yang singkat dan rinci yang kemudian akan dianalisis dengan menghubungkan dengan teori dan peraturan yang ada sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus kepada hal yang bersifat umum.

