

BAB I

PENDAHULUAN

Perkembangan masyarakat membawa tendensi timbulnya bermacam-macam perjanjian. Hal ini tidaklah mengherankan karena, manusia selalu mencari kepuasan dengan berbagai cara dalam segala sesuatunya, apalagi dalam lapangan perniagaan.

Dalam rangka memenuhi kebutuhannya dalam dunia perniagaan diperlukan hubungan-hubungan dengan berbagai cara, antara lain dengan mengadakan perjanjian-perjanjian seperti: perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian sewa beli, dan masih banyak perjanjian-perjanjian yang lainnya.

Salah satu hubungan hukum yang dilakukan banyak orang untuk memenuhi kebutuhannya adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa tersebut diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1587 KUH Perdata.

Pasal 1548 KUH Perdata membatasi pengertian perjanjian sewa-menyewa, yaitu bahwa sewa-menyewa adalah 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 suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Memperhatikan Pasal 1548 KUH Perdata seperti tersebut di atas, maka

perjanjian sewa menyewa sangatlah penting dalam menumbuhkembangkan

potensi ekonomi rakyat, karena perjanjian sewa-menyewa selain menguntungkan bagi pihak penyewa dan yang menyewakan juga dianggap praktis.

Seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai 3 unsur pokok, yaitu barang, harga, dan jangka waktu tertentu.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Di dalam perjanjian sewa menyewa harus memenuhi unsur-unsur perjanjian sewa menyewa yaitu :

- a. Pihak yang menyewa dan penyewa (unsur subyek hukum);
- b. Untuk diri sendiri atau pihak lain (unsur status hukum);
- c. Persetujuan penyerahan penguasaan dan pembayaran (unsur peristiwa hukum);
- d. Mengenai benda dan sewa (unsur obyek hukum);
- e. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).¹

Subyek sewa menyewa adalah pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa, sekurang-kurangnya ada dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan

pihak penyewa. Status pihak yang menyewakan atau penyewa dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah pihak yang menjalankan perusahaan persewaan, atau pihak yang menyewa benda untuk menjalankan perusahaan, misalnya penyewa bangunan untuk toko.²

Dalam perjanjian sewa penyewa yang penulis maksud yaitu perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan para penyewa, status pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa disini adalah pengusaha.

PD ANINDYA adalah Perusahaan Daerah milik Pemerintah daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga perusahaan tersebut berada dibawah Pengawasan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dilaksanakan oleh Kepala Biro Perekonomian Sekretariat Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Perusahaan Daerah ANINDYA suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa dan pariwisata, salah satu usaha jasanya yaitu menyewakan kios tempat berusaha yang diberi nama Kios Colombo di daerah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

Status para penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ini juga berstatus pengusaha karena pihak penyewa menyewa benda untuk menjalankan suatu usaha.

Di dalam perjanjian sewa menyewa juga diatur tentang hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Salah satu kewajiban pihak penyewa adalah tidak mengulang sewakan atau melepaskan sewanya diatur didalam Pasal 1559 KUHPerduta. Mengulang sewakan dan melepaskan sewanya

² Abdulkadir Muhammad, *Op cit*, hlm. 74

mempunyai maksud sebagai berikut, dalam hal mengulang sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya si penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.³

Pasal 1559 ayat 1 KUHPerdota menentukan : Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Kalau begitu dapat ditarik kesimpulan bahwa mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain adalah boleh jika hal tersebut secara tegas diperbolehkan dalam perjanjian.

Larangan mengulang sewakan barang yang disewanya merupakan gejala yang normal dari aturan umum : seseorang yang memperoleh hak dari orang lain atas suatu benda, tidak dapat memberikan benda itu kepada orang lain tanpa persetujuan dari pemilik.

Pada kenyataannya di dalam perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan para penyewa kewajiban penyewa yang sering dilanggar yaitu tentang tidak mengulang sewakan atau melepaskan sewanya. Para penyewa kios ada yang mengulang sewakan atau melepaskan sewanya.

³ Soerjono Soedjatmodjo, *Dasar-Dasar Hukum Perdata*, hal. 46

Dari uraian latar belakang masalah tersebut, maka dapat dikemukakan pokok permasalahan sebagai berikut, yaitu :

Bagaimana cara penyelesaiannya dalam hal penyewa mengulang sewakan kios yang disewanya di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios Colombo antara PD ANINDYA dengan para penyewa?

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui cara penyelesaiannya dalam hal penyewa mengulang sewakan kios yang disewanya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan para penyewa?

2. Tujuan Subyektif

Untuk memperoleh data guna penyusunan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai

berikut :

1. Penelitian Kepustakaan

Adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen-dokumen. Adapun bahan hukum yang dipergunakan adalah

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ini merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, yang terdiri dari:

a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ;

b) Perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan para penyewa.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini merupakan bahan hukum yang mendukung dan erat kaitannya dengan bahan hukum primer seperti buku-buku mengenai perjanjian, buku-buku mengenai perjanjian sewa menyewa dan buku-buku yang berkaitan dengan materi penelitian.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini merupakan cara pengumpulan data yang diperoleh dengan cara terjun langsung ke lokasi.

a. Lokasi

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

b. Teknik pengambilan Sampel

Tehnik penelitian ini menggunakan teknik *Non Random Sampling*, yaitu tidak semua unsur dalam populasi diberi peluang yang sama untuk menjadi anggota sampel. Tehnik pengambilan sampel dilakukan secara *purposive sampling*, yaitu dengan menggunakan pertimbangan atau kriteria sesuai dengan permasalahan yang hendak dicapai. Sampel yang diambil untuk penelitian tentang perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan Para Penyewa harus memenuhi kriteria antara

Perjanjian sewa menyewa kios antara PD ANINDYA dengan Para Penyewa yang di dalamnya penyewa mengulang sewakan kios yang di sewanya.

c. Responden

Adapun respondennya, yaitu :

- 1) Pimpinan dan staf PD ANINDYA
- 2) Para penyewa kios

d. Alat Pengumpulan Data

Adapun data yang akan dikumpulkan oleh peneliti adalah dengan cara wawancara yaitu tanya jawab secara langsung kepada responden tentang hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Cara melakukan wawancara yaitu dengan melalui percakapan informal (*interview bebas*).

3. Teknik Analisis Data

a. Deskriptif

Data yang di peroleh di jabarkan dan diterangkan secara sistematis agar dengan mudah dapat dipahami.

b. Kualitatif

Prosedur penelitian yang menghasilkan data yang deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat diobservasi dari manusia.⁴

Skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, masing-masing bab dibagi menjadi beberapa sub bab.

BAB I : Pendahuluan

Bab ini membahas tentang latar belakang, masalah, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian Skripsi.

BAB II : Tinjauan Tentang Perjanjian

Bab ini merupakan bab penulisan yang memberikan gambaran tentang dasar teori pembahasan masalah dan di sini diuraikan mengenai Pengertian Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Subyek dan Obyek Perjanjian, Wanprestasi dan Akibat-akibatnya, Berakhirnya Perjanjian.

BAB III : Tinjauan Tentang Sewa Menyewa

Bab ini akan menguraikan mengenai Pengertian Sewa Menyewa, Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa, Hak dan Kewajiban, Mengulang Sewakan dan Melepaskan Sewa, Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa, dan Berakhirnya Sewa Menyewa.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Analisis Data

Bab ini menguraikan tentang Gambaran Umum Perusahaan, Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa, Syarat-syarat dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Kios, Hak dan

**Bagaimana Pelaksanaan Dalam Hal Penyewa Melepaskan
Sewanya sebelum masa berakhir, dan Bagaimana Penyelesaian**

Dalam hal Penyewa Mengulang Sewakan

BAB V : Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.