

BAB I

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara yang sedang membangun, yang dewasa ini sedang gencar melakukan pembangunan di segala bidang seiring dengan kemajuan zaman. Dimana pembangunan tersebut untuk mewujudkan pembangunan nasional sebagai mana diarahkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, yaitu untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur merata materiil maupun spirituil berdasarkan pancasila. Pembangunan yang dilakukan oleh suatu negara baik pembangunan dibidang fisik maupun pembangunan di bidang mental spirituil merupakan tugas pokok demi kelangsungan dan kemajuan hidup rakyat, bangsa dan negara itu sendiri. Demikian juga dengan Indonesia sebagai negara yang sedang memulihkan perekonomiannya, akibat dari adanya krisis ekonomi pasca tragedi 1997 masih berlanjut hingga sekarang. Hal-hal seperti tersebut di atas menyebabkan kehidupan ekonomi masyarakat Indonesia semakin terpuruk.

Pembangunan sarana dan prasarana untuk memulihkan dan mengembangkan perekonomian Indonesia ini beraneka ragam, salah satunya adalah pembangunan pasar yang berupa atau berbentuk kios atau los sebagai tempat terjadinya jual beli segala kebutuhan masyarakat, baik kebutuhan yang bersifat primer, sekunder, maupun tersier, semua itu dapat ditemukan di pasar, sehingga suatu pasar harus berada dilokasi atau kawasan yang sesuai dan strategis yang mudah dijangkau oleh masyarakat.

Pasar yang berbentuk kios atau los merupakan benda yang memiliki status mengambang, suatu saat bangunan itu menyatu dengan hak atas tanah, tetapi pada

saat lain terpisah dengan tanah.¹ Untuk membangun dan mengembangkan suatu kawasan yang terbentuk kios dan los maka pemerintah atau perusahaan pengembang akan melakukan penelitian terlebih dahulu, apakah suatu kawasan strategis atau tidak, bermasalah atau tidak. Salah satu kawasan pasar yang berbentuk kios dan los yang penulis teliti adalah yang dibangun oleh pemerintah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah, sehingga hanya akan disewakan kepada masyarakat, bisa juga dijual hanya meliputi hak pakai yang dapat dialihkan.

Perjanjian merupakan perikatan yang paling banyak terjadi di dalam masyarakat, mengingat adanya asas kebebasan berkontrak yang maksudnya adalah bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian apa saja baik yang sudah diatur dalam undang-undang maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Ketentuan perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdara yang menganut sistem terbuka, hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya". Dalam perjanjian, kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, kata sepakat itu berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak pembuat perjanjian. Demikian pula sebaliknya bahwa suatu perjanjian yang telah disepakati bersama tidak dapat ditarik kembali atau digagalkan kecuali ada kata sepakat dari yang membuatnya atau tidak cukup alasan menurut undang-undang. Sebab itulah apabila seseorang telah berjanji kepada pihak lain untuk berbuat

¹ Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, hlm.180.

sesuatu maka orang yang berjanji itu akibatnya terikat untuk melaksanakan apa yang diperjanjikan. Kenyataan apa yang telah diperjanjikan itu kadang tidak dapat dilaksanakan sebagaimana isi dalam perjanjian disebabkan karena kelalaian atau faktor-faktor lain.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa menyewa.

Jenis perjanjian sewa menyewa ini timbul karena kemampuan ekonomi masyarakat secara umum belum memadai sebagaimana diharapkan, sementara yang bersangkutan ingin memakai dan menggunakan barang tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga.²

Salah satu kewajiban dari pihak penyewa adalah seperti tersebut dalam Pasal 1560 angka (2e) KUHPerdatta yaitu: "Si penyewa harus menepati kewajiban untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Hal ini juga termuat dalam Pasal 2 huruf a Ijin Penggunaan tempat usaha di atas tanah dalam kekuasaan Pemerintah Kabupaten Klaten berdasar Peraturan Daerah

² Subekti, Hukum Perjanjian, hlm 90.

Kabupaten Klaten Nomor 6 Tahun 1975 jo Peraturan Daerah No 7 Tahun 1983 tentang Mendirikan Dan atau Menyewakan Toko/Kios Di Atas Tanah Dalam Kekuasaan Pemerintah Kabupaten Klaten. Yang berbunyi sebagai berikut; "Mewajibkan kepada pemegang hak sewa atau penyewa untuk membayar uang sewa setiap bulan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran harga sewa merupakan unsur pokok yang harus dipenuhi di samping barang sebagai objek perjanjian sewa menyewa, karena pembayaran merupakan unsur pokok dari perjanjian sewa menyewa maka di dalam Surat Perjanjian Sewa menyewa Bangunan Toko/Kios Milik Pemerintah Kabupaten Klaten juga disebutkan pada Pasal 2 angka (2) yaitu " Pihak kedua sebagai penyewa mempunyai kewajiban membayar uang sewa setiap bulan sesuai dengan Surat Ketetapan (Sewa) bulanan berdasarkan Peraturan Daerah dan dibayar melalui petugas yang ditunjuk selambat-lambatnya tanggal 15 pada bulan yang berjalan". Serta pada Pasal 2 angka (3) yaitu "Membayar tambahan 10 % (sepuluh perseratus) dari jumlah ketetapan sewa bulanan apabila pembayaran dilakukan setelah tanggal 15 pada tiap-tiap bulan yang bersangkutan".

Keterlambatan pembayaran uang sewa selama tiga bulan berturut-turut akan menyebabkan putusanya Perjanjian tersebut, seperti yang termaktub dalam Pasal 4 angka (1) Perjanjian ini, yakni : "Perjanjian ini menjadi batal atau berakhir sebelum waktunya apabila Pihak Penyewa tidak membayar sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Sebagai koreksi, bahwa Pasal 4 angka (1) tersebut

seharusnya berbunyi “Perjanjian ini menjadi putus atau berakhir” bukan perjanjian batal. Karena batalnya perjanjian disebabkan tidak terpenuhinya 4 hal yaitu:

1. Adanya kata sepakat
2. Kecakapan untuk bertindak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.³

Dalam sebuah perjanjian pasti selalu ada faktor-faktor yang menyebabkan suatu perjanjian berakhir, sebagai contoh karena *overmacht* atau juga karena *waprestasi*.

Berdasarkan masalah di atas maka perumusan masalahnya adalah :

Bagaimana pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa menyewa tempat usaha dalam hal pihak penyewa tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut di Pasar Babad Kecamatan Trucuk Kabupaten Klaten ?.

Penelitian ini seperti halnya penelitian yang lain juga mempunyai tujuan yang terdiri dari:

1. Tujuan Obyektif

Adapun tujuan obyektif dilakukan penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa menyewa dalam hal penyewa tidak membayar sewa selama 3 bulan berturut-turut di Pasar Babad Kecamatan Trucuk Kabupaten Klaten.

³ Djohari Santoso, Hukum Perjanjian Indonesia, hlm.75.

2. Tujuan Subyektif

Adapun tujuan subyektif dilakukan penelitian ini adalah untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat dalam rangka menyusun skripsi sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana Strata-1 pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengkaji dan mempelajari berbagai data yang meliputi :
 - a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 6 tahun 1975 jo Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1983 tentang Mendirikan Dan Atau Menyewakan Toko/Kios Di Atas Tanah Dalam Kekuasaan Pemerintah Kabupaten Klaten.
 - 3) Dokumen-dokumen perjanjian:
 - a) Ijin penggunaan kios dan los di wilayah Kabupaten Klaten.
 - b) Surat perjanjian sewa menyewa kios dan los di Pasar Babad
 - b. Bahan Hukum Sekunder: yaitu, bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu: buku-buku tentang perjanjian, hukum bisnis, metode penelitian, dan buku-buku yang berkaitan dengan materi penelitian.

2. Penelitian Lapangan yaitu, cara pengumpulan data yang diperoleh dengan cara terjun langsung ke lokasi penelitian. Ada tiga yaitu:

a. Lokasi.

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Klaten.

b. Responden

1) Pegawai pengelolaan Pasar Babad

2) Penyewa kios yang tidak membayar sewa selama 3 bulan berturut-turut di Pasar Babad.

c. Alat Pengumpulan Data

Adapun data yang dikumpulkan oleh peneliti adalah dengan cara wawancara, yaitu Tanya jawab secara langsung kepada responden tentang hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Wawancara ini dilakukan dengan terbuka, guna mendapat informasi yang akurat sesuai yang diinginkan.

3. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah teknik kualitatif, yaitu teknik analisa yang didasarkan pada kualitas dari data, baik data kepustakaan maupun lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan disajikan secara diskriptif yaitu menggambarkan keadaan suatu peristiwa yang diteliti. Menurut Joko Purwono, analisis kualitatif dapat berarti analisis dengan kategori-kategori kualitatif tetapi dapat juga berarti analisis dalam rangka penelitian kualitatif.⁴

⁴ Joko Purwono, Metoda Penelitian Hukum, hlm.59.

Untuk mencapai tulisan yang sistematis serta mempermudah pemahaman dalam perubahan, skripsi ini dibagi dalam beberapa Bab :

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

Menguraikan tentang pengertian perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, syarat sahnya perjanjian, pihak-pihak dalam perjanjian, subyek dan obyek perjanjian, wanprestasi dan akibat hukumnya, dan berakhirnya perjanjian.

BAB III. TINJAUAN TENTANG SEWA

Dalam bab ini menguraikan tentang pengertian perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban pihak penyewa, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan, sewa tertulis dan sewa lisan, mengulangsewakan, bukti pembayaran uang sewa, jual beli tidak memutuskan sewa, risiko dalam perjanjian sewa menyewa dan berakhirnya sewa menyewa.

BAB IV. A. PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TEMPAT USAHA DI PASAR BABAD KECAMATAN TRUCUK KABUPATEN KLATEN.

Menguraikan tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha, sebab-sebab penyewa tempat usaha menunggak membayar uang sewa, serta pelaksanaan pemutusan perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Pasar Babad dalam hal pihak

penyewa tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut.

B. PELAKSANAAN PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA

**MENYEWA DALAM HAL PIHAK PENYEWA TIDAK
MEMBAYAR UANG SEWA SELAMA 3 (TIGA) BULAN
BERTURUT-TURUT DI PASAR BABAD KECAMATAN
TRUCUK KABUPATEN KLATEN**

BAB V. SIMPULAN DAN SARAN

Menguraikan tentang simpulan dan saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN