

## BAB I

### PENDAHULUAN

Perkembangan masyarakat membawa tendensi timbulnya bermacam-macam perjanjian. Dalam rangka memenuhi kebutuhannya 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 KUHPerdota.

Pasal 1548 KUHPerdota 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 KUHPerdota di atas, maka peran perjanjian sewa menyewa sangatlah penting dalam menumbuhkembangkan potensi ekonomi rakyat.

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat saat 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, sedang 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.

Suatu perjanjian sewa menyewa harus memenuhi unsur-unsur perjanjian sewa menyewa yaitu:

1. Pihak yang menyewa dan penyewa (unsur subjek hukum);
2. Untuk diri sendiri atau pihak lain (unsur status hukum);
3. Persetujuan penyerahan penguasaan dan pembayaran (unsur peristiwa hukum);
4. Mengenai benda dan sewa (unsur objek hukum);
5. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).<sup>1</sup>

Subjek 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.

Perjanjian sewa menyewa yang penulis maksud yaitu perjanjian sewa menyewa kios antara pemilik kios dengan para penyewa, status pihak pemilik kios dalam perjanjian sewa menyewa disini adalah bukan pengusaha. Sedangkan status para penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ini berstatus pengusaha karena pihak penyewa menyewa kios untuk menjalankan suatu usaha. Pengusaha adalah

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, hlm. 75.

pihak yang menjalankan perusahaan persewaan atau pihak yang menyewa benda untuk menjalankan perusahaan. Misalnya menyewa bangunan untuk toko.<sup>2</sup>

Di dalam perjanjian sewa menyewa juga diatur kewajiban-kewajiban dari para pihak, menurut Subekti kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan antara lain:

1. Menyerahkan barang;
2. Memelihara barang yang disewakan;
3. Memberikan kenikmatan kepada penyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut.<sup>3</sup>

Selain kewajiban pihak yang menyewakan, juga diatur kewajiban-kewajiban pihak penyewa. Salah satu kewajiban pihak penyewa adalah tidak mengulangsewakan atau melepaskan sewanya, diatur dalam Pasal 1559 KUHPerdara. Mengulangsewakan dan melepaskan sewanya mempunyai maksud sebagai berikut, dalam hal mengulangsewakan 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. Pada kenyataannya di dalam perjanjian sewa menyewa kios antara pemilik kios dengan para penyewa, kewajiban penyewa yang sering dilanggar yaitu tentang tidak mengulangsewakan atau melepaskan sewanya. Para penyewa kios ada yang mengulangsewakan atau

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op cit*, hal. 74

<sup>3</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 42.

melepaskan sewanya. Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan yang sering dilanggar yaitu mengenai pemeliharaan barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Sebagai pihak yang menyewakan, juga diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakkan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahannya yaitu:

1. Bagaimana penyelesaiannya dalam hal penyewa mengulangsewakan kios yang disewanya selama waktu sewa menyewa berlangsung?
2. Bagaimana penyelesaiannya jika pemilik kios tidak melakukan kewajibannya dalam hal pemeliharaan barang yang disewakan selama waktu sewa menyewa berlangsung.

Adapun tujuan penelitian ini adalah, tujuan pokok pertama tujuan objektif, yaitu: untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya jika pemilik kios tidak melakukan kewajibannya dalam hal melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, dan juga untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya dalam hal si penyewa mengulangsewakan kios yang disewanya. Tujuan subjektif yaitu untuk memperoleh data guna penyusunan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam memperoleh dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Penelitian kepustakaan;
2. Penelitian lapangan.

Pertama adalah metode penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan jalan mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, buku-buku. Adapun bahan hukum yang dipergunakan adalah: bahan hukum pertama adalah bahan hukum primer. Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, yaitu terdiri dari: KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa kios antara UD Karya Indah Jaya dengan para penyewa. Bahan hukum kedua yaitu bahan hukum sekunder. Bahan hukum ini merupakan bahan hukum yang mendukung dan erat kaitannya dengan bahan hukum primer, meliputi buku-buku mengenai perjanjian sewa menyewa dan yang berkaitan dengan penelitian.

Kedua adalah metode penelitian lapangan, merupakan cara pengumpulan data yang diperoleh dengan cara terjun langsung ke lokasi. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di kecamatan Sewon kabupaten Bantul. Dalam melakukan penelitian ini, peneliti juga menggunakan teknik pengambilan sampel.

Teknik penelitian menggunakan teknik *Non Random Sampling*, yaitu tidak semua unsur dalam populasi diberi peluang yang sama untuk menjadi anggota sampel. Teknik pengambilan sampel secara *Purposive Sampling* yaitu dengan menggunakan pertimbangan sesuai permasalahan. Sampel yang diambil untuk penelitian tentang perjanjian sewa menyewa antara UD Karya Indah Jaya dengan para penyewa harus memenuhi kriteria-kriteria antara lain: perjanjian sewa menyewa kios antara UD Karya Indah Jaya dengan para penyewa yang di dalamnya penyewa

penyewa mengulangsewakan kios yang disewanya. Adapun data yang diperoleh dalam penelitian ini dibantu oleh beberapa responden yaitu pihak penyewa yang mengulangsewakan kios dan pimpinan UD Karya Indah Jaya selaku pihak yang menyewakan kios serta para penyewa kios.

Untuk lebih mempermudah dalam melakukan pembahasan, skripsi ini dibagi dalam beberapa bab yang masing-masing bab dibagi lagi ke dalam beberapa sub bab, yaitu:

## **BAB I    PENDAHULUAN**

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

## **BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN**

Di dalam bab ini dijelaskan tentang pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur dalam perjanjian, subjek dan objek perjanjian, wanprestasi dan akibatnya, berakhirnya perjanjian.

## **BAB III    TINJAUAN TENTANG SEWA MENYEWAWA**

Dalam bab ini dijelaskan mengenai pengertian sewa menyewa, subjek dan objek sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, mengulangsewakan dan melepaskan sewanya, risiko dalam sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa.

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum tempat penelitian, bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa, syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios, bagaimana penyelesaian dalam hal penyewa mengulangsewakan kios yang disewanya, dan bagaimana penyelesaiannya jika pemilik kios tidak melakukan kewajibannya dalam hal melakukan pemeliharaan barang yang disewakan.

#### BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.