

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini perkembangan ekonomi yang begitu pesat menyebabkan masyarakat berlomba-lomba untuk membuka usaha yang secara langsung membuka lapangan kerja baru dan mengurangi jumlah pengangguran. Usaha yang dilakukan oleh masyarakat sangat bervariasi mulai dari usaha produksi, jual-beli, maupun usaha jasa. Usaha-usaha tersebut dilakukan dengan bermacam cara, ada yang melakukan usaha secara perorangan dan ada juga yang melakukan usaha secara berkelompok misalnya dengan mendirikan sebuah perusahaan.

Usaha yang dewasa ini banyak dilakukan oleh anggota masyarakat baik itu secara perorangan atau secara berkelompok dengan mendirikan perusahaan adalah usaha dibidang jasa. Usaha di bidang jasa dalam ilmu ekonomi memiliki pengertian yaitu aktivitas ekonomi yang melibatkan sejumlah interaksi dengan konsumen atau dengan barang-barang milik, tetapi tidak menghasilkan transfer kepemilikan. Usaha dibidang jasa yang dewasa

ini banyak dilakukan oleh masyarakat adalah usaha jasa infrastruktur yaitu dengan cara menyewakan bangunan baik itu satu bangunan atau lebih.¹

Usaha jasa infrastruktur yang dewasa ini banyak dilakukan adalah usaha persewaan rumah toko atau yang lebih populer dikalangan masyarakat disebut sewa ruko. Rumah toko atau disingkat ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang pada umumnya bertingkat dua hingga lima lantai, dimana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha atau semacam kantor sementara lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya yang berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasanya ditempati warga-warga kelas menengah.

Keberadaan usaha persewaan ruko ini menjadi kesempatan bagi masyarakat untuk melakukan sebuah usaha baik jual-beli maupun usaha jasa yang dapat menyumbang kemajuan ekonomi Indonesia secara langsung maupun tidak langsung dan juga mampu mengurangi jumlah pengangguran. Ruko menjadi faktor penting untuk menentukan perkembangan sebuah usaha selain biasanya dibangun di tempat-tempat strategis di sebuah kota juga bisa pengeluaran biaya yang lebih besar dalam berbisnis. Ada beberapa bisnis yang perkembangannya dipengaruhi oleh keberadaan ruko contohnya, bisnis butik akan berkembang lebih pesat apabila melakukannya di kota dengan menyewa

¹<https://id.wikipedia.org/wiki/Jasa> tanggal 20 Mei 2017 pukul 16.00 WIB.

ruko karena para pelanggan butik kebanyakan masyarakat yang hidup dikota dan ruko juga sangat efisien karena bisa menjadi penyimpanan barang apabila pebisnis butik memiliki rumah yang jauh dari kota maka ia tidak perlu repot-repot membawa barang yang akan dijual kembali kerumah yang biasanya memakan waktu dan biaya yang lebih besar serta memungkinkan mengurangi keuntungan usaha.

Untuk menikmati fasilitas ruko dewasa ini kita tidak harus menyewa seluruh ruko hanya cukup dengan menyewanya dalam bentuk kios. Kios sendiri merupakan bagian dari sebuah ruko karena ruko merupakan bangunan yang terdiri dari beberapa toko-toko kecil yang biasanya dimasyarakat umum di sebut dengan nama kios. Untuk menyewa kios kita harus melakukan sebuah perjanjian dengan pihak yang menyewakan ruko atau kios tersebut. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga oleh pihak lain disanggupi pembayarannya.

Ketika seseorang atau sekelompok orang sudah melakukan perjanjian sewa-menyewa maka ia secara langsung dapat menikmati barang yang disewakan seakan-akan miliknya sendiri, akan tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa terkadang tidak semuanya berjalan dengan lancar dan perjanjian sewa-menyewa kios merupakan salah satu contoh dari banyaknya ketidaklancaran perjanjian sewa-menyewa.

Salah satu penyebab ketidaklancaran perjanjian sewa-menyewa adalah adanya ingkar janji atau cidera janji antara penyewa dengan pihak yang menyewakan, ingkar janji ini dalam bahasa hukum disebut dengan wanprestasi. Seperti peristiwa kasus yang terjadi antara Perorangan bernama Syarifuddin dengan sebuah dan hukum bernama PT. Nolimax Jaya. Pada bulan april tahun 2013 di kota Metro provinsi Lampung terjadi sebuah perjanjian sewa-menyewa kios antara perorangan bernama Syarifuddin dengan sebuah perusahaan bernama PT. Nolimax Jaya yang berkantor pusat di Jakarta dimana objek perjanjiannya berupa sebuah Kios dengan ukuran 2.5 x 2.4 M², yang terletak di kawasan niaga Metro Mega Mall kota Metro yang dikelola oleh PT. Nolimax Jaya selama 1 (satu) tahun terhitung mulai bulan november 2013 dimana kios itu diserahkan kepada penyewa. Akan tetapi perjanjian sewa-menyewa ini tidak berjanlan lancar dikarenakan kios yang disewa tersebut dilakukan penggeggembokan/ penguncian pada bulan januari 2014 oleh pihak yg menyewakan tanpa memberi tahu pihak penyewa. Hal ini menyebabkan penyewa menggugat PT. Nolimax Jaya ke Pengadilan Negeri Metro pada bulan februari 2014 dan pada bulan juli 2014 majelis hakim pengadilan menjatuhkan putusan nomor: 01/PDT.G/2014/PN.Met menjelaskan tentang penyelesaian masalah waprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dalam hal ini sewa-menyewa kios secara hukum.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk menganalisis isi putusan nomer: 01/PDT.G/2014/PN.Met kedalam sebuah penulisan hukum

(skripsi) yang mengambil judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Studi Kasus Pada Putusan Nomor: 01/PDT.G/2014/PN.Met.)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas masalah pokok yang akan diteliti adalah:

1. Dapatkah pihak penyewa memindahkan hak sewanya tanpa pemberitahuan pemilik ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum yang diambil oleh hakim dalam menjatuhkan putusan sesuai dengan peraturan perundang-undangan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui tentang penjelasan tentang putusan pengadilan terkait wanprestasi dalam kasus sewa-menyewa.
 - b. Mencari tahu pertimbangan hukum dalam menjatuhkan putusan.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian.

- b. Menambah pengetahuan dan mengembangkan pemahaman hukum dalam teori.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pemikiran atau memberikan solusi hukum dalam bidang hukum perdata terkait analisis putusan terutama yang berhubungan dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.
- b. Dapat dijadikan pedoman bagi para pihak atau para peneliti yang ingin mengkaji dan menganalisis tentang putusan-putusan yang berkaitan dengan wanprestasi di Indonesia.

2. Manfaat Praktisi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian kepada para pembaca dan masyarakat sebagai pengetahuan tentang analisis sebuah putusan perdata yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa.

E. Sistematika Penulisan

Maksud dan tujuan sistematika penulisan adalah untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai materi penelitian ini beserta pembahasannya. Pembahasannya terdiri dari lima BAB, dimana masing masing BAB terdiri

dari beberapa sub bab yang disusun secara sistematis. Berikut adalah sistematika penulisannya:

BAB I, PENDAHULUAN

Pada BAB ini disajikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan.

BAB II, TINJAUAN PUSTAKA

BAB ini berisi tinjauan pustaka yang menguraikan tinjauan umum tentang perjanjian, prestasi, wanprestasi, perjanjian sewa-menyewa, dan perbuatan melawan hukum.

BAB III, METODE PENELITIAN

BAB ini berisi menyajikan secara sederhana langkah-langkah penelitian. Dalam hal ini penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Oleh karena itu disajikan bahan-bahan hukum yang relevan. Di dalam BAB ini diketengahkan antara lain: metode pendekatan masalah, spesifikasi penelitian, hipotesa, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV, HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Di dalam BAB ini berisi hasil penelitian dan pembahasan disini diuraikan mengenai analisis terhadap putusan nomor: 01/PDT.G/2014/PN.Met.

BAB V, PENUTUP

BAB ini merupakan kristalisasi dari semua BAB yang sebelumnya, berisi penutup, dimana penulis menguraikan kesimpulan dan saran serta ditambahkan pula daftar pustaka dan lampiran.

