

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah Toko atau bisa disebut dengan Ruko merupakan sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan kerja dalam satu tempat. Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa : “Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau kegiatan usaha”.

Pembangunan ruko kini banyak dilakukan berbagai kota dan daerah. Hal ini selaras dengan kebutuhan masyarakat akan sarana untuk melakukan transaksi jual beli didalam sistem perekonomian yang kian berkembang. Bangunan ruko juga dikenal dengan rumah toko atau rumah yang juga bisa dijadikan sebagai tempat usaha. Bangunan ruko umumnya dibangun bersebelahan dengan ruko lainnya. Hal ini bertujuan untuk membangun sebuah kompleks tertentu yang akan sangat memudahkan masyarakat untuk melaksanakan seluruh aktivitas bisnisnya disatu tempat (Manullang, 2018:2).

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, maka dari itu setiap manusia pasti bergantung dengan manusia lainnya. Kehidupan sehari-hari manusia tidak dapat terlepas dari hubungan antara satu sama lain karena pada dasarnya manusia tidak dapat terlepas dari hubungan antara satu sama lain karena pada dasarnya manusia saling membutuhkan, dalam kegiatannya manusia diharuskan untuk bekerja agar dapat memenuhi kebutuhan hidup sendiri ataupun kebutuhan orang lain.

Kebutuhan tempat usaha sangat berperan dalam kegiatan usaha perdagangan untuk mengembangkan usaha yang diperdagangkan. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat usaha sendiri. Dengan adanya hal tersebut mengharuskan suatu pelaku usaha untuk melakukan sewa menyewa tempat usaha yang strategis kepada seseorang yang menyewakan tempat usahanya seperti ruko. Dengan adanya keadaan demikian menyebabkan terciptanya suatu perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUHPer Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang dimaksud dengan 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa menyewa melibatkan 2(dua) pihak yaitu pihak yang mengikatkan dirinya untuk

memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa (Subekti, 2004:1548). Hal tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan karena perjanjian. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPer : “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena sering dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat (Meliala, 2012:59). Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak memiliki peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari ruko yang di sewanya. Apabila salah satu pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak memenuhi hak dan kewajibannya maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dan pemberi sewa (Saliman,

2004:15), sebagaimana wanprestasi diatur didalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:”penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila penyewa, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Ibu Ni Wayan Niti Astiti merupakan pemilik ruko di jalan catur warga pajang barat yang juga merupakan seorang wiraswasta yang membuka usaha dengan menyewakan ruko yang telah dibangunya. Selanjutnya, Bapak Wawan merupakan seorang wiraswasta yang membuka usaha Laundry, yang dimana Bapak Wawan membutuhkan sebuah Rumah Toko (Ruko) untuk membuka usaha Laundry yang dijalankannya. Dalam hal ini Bapak Wawan dan Ibu Ni Wayan Niti Astiti merupakan kenalan, dan mereka melakukan perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) yang terletak di jalan catur warga pajang barat.

Perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) ini, pihak penyewa sepakat dengan harga yang diberikan oleh pemilik Ruko yaitu sebesar Rp 21.000.000,-(Dua puluh satu juta rupiah) per tahunnya, dan selanjutnya pihak penyewa menyewa ruko selama 2(dua) tahun dengan total biaya sebesar Rp. 42.000.000,- (Empat puluh dua juta rupiah) untuk tempat usaha. Perjanjian sewa menyewa ini pembayaran dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan memberikan uang muka (DP) yang besarnya

adalah setengah dari total harga, yaitu sebesar Rp 16.000.000, (Enam belas juta rupiah) yang diberikan kepada pemilik Ruko yang kemudian sisanya dapat dilunaskan setelah 6 bulan penyewa ruko berlangsung dan dibayar lunas secara langsung. Perjanjian sewa menyewa ruko ini dilakukan secara lisan, dan dilakukan di Ruko yang beralamat di jalan catur warga panjang barat untuk disewakan oleh pemilik ruko dengan bukti kwitansi pembayaran.

Perjanjian sewa menyewa antara pemilik Ruko dengan penyewa dalam sewa menyewa Ruko, menimbulkan suatu hubungan hukum yang diwujudkan dalam perjanjian sewa menyewa Ruko yang mana secara tegas mengatur hak dan kewajiban antar masing-masing pihak, seperti halnya kewajiban pemilik Ruko untuk menyediakan Ruko kepada penyewa dalam kurun waktu tertentu dan pemilik Ruko berhak menerima uang hasil pembayaran dari penyewa Ruko sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sedangkan penyewa berkewajiban untuk membayar uang penyewa Ruko sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dengan pemilik Ruko, dan penyewa berhak menempati Ruko dalam kurun waktu yang telah disepakati. Perjanjian sewa menyewa Ruko di pajang barat yang mana, pemilik ruko sebagai pihak yang menyewakan merasa dirugikan atas terjadinya kelalaian pembayaran oleh penyewa ruko yang tidak membayar uang sisa penyewa ruko. Bertitik tolak dari masalah tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk mengungkapkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul **:"IMPLEMENTASI PASAL 1243**

KUHPerdata MENGENAI WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO DI KOTA MATARAM”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan dalam penelitian yang telah diajukan penulis dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut :

1. Kurangnya kesadaran masyarakat terhadap adanya aturan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah toko.
2. Lemahnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya prosedur dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah toko di daerah Mataram.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar dalam melakukan penelitian ini tidak menyimpang dari judul yang dibuat, maka peneliti perlu melakukan pembatasan masalah untuk mempermudah permasalahan dan mempersempit ruang lingkup, yang dalam hal ini penulis akan membahas mengenai kewajiban yang tidak dilakukan oleh penyewa terhadap pemilik dalam hal perjanjian sewa-menyewa rumah toko.

1.4 Rumusan Masalah

1. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa terhadap pemilik rumah toko (RUKO) di Kota Mataram ?

2. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) di Kota Mataram ?

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian pada dasarnya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti memperoleh pengetahuan yang baru, mengembangkan maksudnya memperluas dan menggali lebih dalam realita yang sudah ada. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Tujuan Umum

Sebagai sumber pemikiran dalam pengembangan pengetahuan hukum terutama Hukum Perjanjian mengenai penyelesaian wanprestasi dalam penyelesaian sewa-menyewa rumah toko. Agar dapat mengetahui dan menganalisis mengenai wanprestasi penyewa terhadap pemilik rumah toko dalam hal perjanjian sewa-menyewa rumah toko di Kota Mataram.

2. Tujuan Khusus

- a. Agar dapat mengetahui bagaimana faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko di Kota Mataram
- b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah took di Kota Mataram

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademis di bidang hukum perjanjian, selain itu dapat menjadi bahan, dan menambah memahami hukum di bidang perdata mengenai perjanjian dalam sewa-menyewa bagi masyarakat umum.
2. Manfaat Praktis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan pada :

- a. Bagi peneliti :

Dengan dilakukannya penelitian ini peneliti dapat menemukan berbagai permasalahan tentang perjanjian sewa-menyewa rumah toko dengan menganalisa mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik.

- b. Bagi masyarakat :

Masyarakat yang melaksanakan perjanjian dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur, dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko di Kota Mataram.

- c. Bagi pemerintah :

Diharapkan hasil penelitian ini mampu menjadi motivator Notaris agar bisa terbentuknya Undang-undang sebagai peraturan pelaksana untuk mengatur persyaratan dalam melakukan suatu perjanjian sewa-menyewa rumah toko (RUKO).