

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.

Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.²

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal. 833

² Yahya Harahap, 1991, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, Hal. 220

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.³

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya. Hal. 40

semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan “Hoge Raad” tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).⁴

Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun

⁴ Wiryono Projodikoro, 1991, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, Hal. 50

melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.”

Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.

Hal tersebut dapat dilihat dalam praktek mengulang sewakan kios di PGS Surakarta pada pihak penyewa kedua. Mengulangsewakan kepada penyewa kedua banyak terjadi di PGS, hal tersebut dapat dikarenakan oleh banyak hal, antara lain:

1. Terjadinya mengulangsewakan kios kepada pihak lain adalah karena tidak adanya itikad baik dari penyewa kepada pemilik kios yaitu PGS. Dalam sistem penyewaan di PGS surakarta dilaksanakan dengan sistem koputerisasi. Dimana input mengenai perjanjian sewa antara pihak pertama (PGS) dengan pihak pihak kedua (penyewa pertama) terakumulasi dalam data komputer. Oleh karena itu, sistem administrasi dilakukan otomatis. Dalam hal ini dapat dijelaskan, bahwa sistem koputerisasi di PGS Surakarta akan otomatis mengeluarkan surat peringatan pertama yang disampaikan oleh pengrus PGS kepada pihak penyewa apabila penyewa mengalami keterlambatan dalam mebayar uang sewa. Dalam hal ini penyewa diberikan waktu 1 (satu) minggu untuk segera menyelesaikan keterlambatan pembayaran uang sewa. Apabila dalam satu minggu penyewa tidak segera memenuhi kewajibannya, maka dalam kurun waktu 1 bulan pihak PGS memberikan kesempatan kepada pihak kedua untuk memenuhi kewajibannya dan untuk sementara pihak pertama menyegel kios yang disewa oleh pihak kedua. Setelah satu bulan tidak ada tanggapan dari pihak kedua, maka secara otomatis, perjanjian sewa menyewa antara pihak pertama dan pihak kedua telah batal. Dan pihak pertama mempunyai hak untuk mengulangsewakan kios kepada pihak lain yang berminat.⁵
2. Dalam hal ini penyewa telah memenuhi kewajibannya dalam hal membayar uang sewa, akan tetapi karena tidak stabilnya perekonomian yang belakangan ini terjadi di Indonesai, mengakibatkan tidak stabilnya

⁵ Teguh Sambudi, TC PGS Surakarta, Wawancara Pribadi, Senin, November pukul 14.00 wib

pula pendapatan yang diterima oleh pihak kedua dalam perdagangan di PGS. Sehingga mengakibatkan pendapatan yang didapat tidak sebanding dengan pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh pihak penyewa, sehingga mengakibatkan pihak pedagang yang menyewa kios di PGS gulung tikar. Sedangkan masa sewa kios masih berlangsung lama. Dengan demikian tidak ada jalan lain bagi pihak pedagang yang menyewa kios di PGS selain menutup usahanya dan menyewakan kembali kepada pihak lain kios yang telah disewanya tersebut.⁶

Dalam hal ini, pihak manajemen PGS menyerahkan sepenuhnya tersebut kepada pihak penyewa pertama, selama masa perjanjian sewa menyewa antara pihak pertama (PGS) dengan pihak kedua (penyewa pertama) masih berlangsung.

Perbuatan mengulangsewakan kios oleh pihak penyewa kepada pihak lain, harus diketahui oleh pihak pertama (PGS), karena untuk mengklarifikasikan bahwa setelah masa sewa atas nama pihak penyewa pertama selesai, maka pihak penyewa kedua harus segera memperbarui kembali perjanjian sewa menyewa kios dengan pihak PGS atas nama pihak penyewa sendiri, dan proses penawaran yang dilakukan oleh pihak penyewa kedua harus dilaksanakan sebulan sebelum masa sewa atas nama pihak pertama selesai.

Sedangkan untuk masalah perjanjian yang terjadi antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua, diserahkan sepenuhnya

⁶ Sarwito, Pedagang Batik Di PGS, Wawancara Pribadi, Senin, November 2009, Pukul 15.00 wib

kepada para pihak, dengan syarat bahwa dalam klausul perjanjian yang terjadi antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua tidak melanggar tata tertib atau aturan yang telah diterapkan oleh pihak manajemen PGS.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin mengkaji lebih dalam mengenai permasalahan perjanjian sewa menyewa yang ditinjau secara yuridis sebagai penelitian dengan judul: **"SEWA MENYEWA STUDI TENTANG PRAKTEK MENGULANGSEWAKAN (OPER KONTRAK) KIOS DI PGS SURAKARTA "**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk perjanjian mengulangsewakan (Oper Kontrak) kios pada pihak ketiga di PGS Surakarta?
2. Permasalahan apa yang timbul dalam perjanjian mengulangsewakan (Oper Kontrak) kepada pihak ketiga, dan bagaimanakah cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Untuk penelitian ini hal-hal yang menjadi tujuan penulis adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian mengulangsewakan kios pada pihak ketiga di PGS Surakarta.

2. Untuk mengetahui Permasalahan apa yang timbul dalam perjanjian mengulangsewakan kepada pihak ketiga, dan bagaimanakah cara mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Tinggi rendahnya nilai dari suatu penelitian selalu ditentukan oleh metode penelitiannya, dan ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian tersebut.

Ada 3 (tiga) manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk memberikan masukan bagi pihak masyarakat yang belum mengetahui tentang praktik mengulangsewakan kios pada pihak ketiga, akibat hukum pada pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa.
2. Untuk memberikan masukan penelitian dibidang ilmu hukum, umumnya hukum perjanjian dan khususnya hukum Dagang.
3. Untuk memberikan masukan bagi pihak yang berkepentingan tentang praktik mengulangsewakan kios pada pihak ketiga.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman melakukan penelitian, sedangkan penelitian adalah suatu cara yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah dalam penelitian yang berjudul "Perjanjian Sewa

Menyewa Study Tentang Praktik Mengulangsewakan Kios Pada Pihak Ketiga Di PGS Surakarta"

1. Sifat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan penelitian penulis, maka jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data diskriptif, yang berupa ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat diamati dari orang-orang (subjek) itu sendiri,⁶ artinya penelitian akan dibahas dalam bentuk paparan yang diuraikan dengan kata-kata secara cermat dan teliti berdasarkan pada asas-asas hukum yang dipergunakan dalam perjanjian kontrak kerja.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dalam menganalisa data didasarkan pada asas-asas hukum dan perbandingan-perbandingan hukum yang ada dalam masyarakat.⁷

2. Sumber Data

a. Penelitian Kepustakaan

Merupakan penelitian tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan-bahan hukum dalam penelitian, kepustakaan yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

⁶ Arief Furchan, 1987, Metode Penelitian Kualitatif, Surabaya: Usaha Nasional, hal. 18

⁷ Soerjono Soekanto, 2001, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 4-5.

Peraturan perundang-undangan yang erat hubungan dengan masalah yang diteliti yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Meliputi bahan-bahan bacaan yang ada hubungannya dengan masalah hukum acara perdata mengenai objek yang diteliti yaitu literatur dan karya ilmiah yang berkaitan, dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

1) Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, lokasi yang dijadikan tempat penelitian penulis adalah PGS Surakarta.

2) Subjek Penelitian

Pihak-pihak yang berwenang dan memahami masalah yang penulis teliti yaitu kepala bagian personalia PGS Surakarta dan Penyewa Kios di PGS Surakarta.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian Kepustakaan adalah pengumpulan data dengan cara mencari, menghimpun, mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, terutama yang berkaitan dengan masalah praktik mengulangsewakan kios pada pihak ketiga.

b. Penelitian Lapangan

Data yang diperoleh dari hasil penelitian yang didapat secara langsung pada objek penelitian, yaitu dengan cara:

1) Pengamatan (Observasi)

Merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala atau objek yang diteliti di PGS Surakarta.

2) Wawancara (*Interview*)

Merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan jalan mengadakan tanya jawab secara lisan kepada responden, yaitu pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan dari objek yang diteliti. Tipe wawancara yang dipergunakan adalah wawancara yang terarah dengan menggunakan daftar pertanyaan. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan data yang tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang penulis teliti.

4. Teknik Analisis Data

Telah disebutkan di atas bahwa jenis penelitian yang dipilih adalah kualitatif. Peraturan-peraturan dan literatur-literatur mengenai praktik

perjanjian sewa menyewa mengulangsewakan kios pada pihak ketiga di pgs surakarta dipadukan dengan pendapat responden dilapangan dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahannya, dan kemudian dapat ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II Tinjauan Pustaka

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Macam-Macam Perjanjian
 - 3. Subjek dan Objek Perjanjian
 - 4. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 5. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian
 - 6. Hapusnya Perjanjian

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa
2. Pihak-Pihak Dalam Sewa Menyewa
3. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

C. Tinjauan Umum Oper Kontrak

1. Pengertian Oper Kontrak
2. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan
3. Perspektif Hukum Perjanjian Oper Kontrak

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan.

1. Bentuk dan Isi perjanjian mengulangsewakan kios pada pihak ketiga di PGS Surakarta?
2. Permasalahan yang timbul dalam perjanjian mengulangsewakan kepada pihak ketiga, dan bagaimanakah cara mengatasinya?

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA