

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada era industrialisasi saat ini pembangunan dan perekonomian di Indonesia meningkat. Pembangunan dan perekonomian di Indonesia meningkat dikarenakan kebutuhan masyarakat khususnya dalam tempat usaha ruko untuk menjalankan wirausahanya. Dengan memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai salah satu program yaitu pembangunan ruko desa dengan sistem lelang untuk menunjang perekonomian warga desa. Ruko milik desa dibangun di atas tanah kas desa, tanah kas desa merupakan tanah Negara yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pihak pemerintahan desa.

Ruko yang dibangun diatas tanah kas desa tersebut kemudian disewakan oleh pemerintah desa kepada warganya melalui perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Atau suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup>

Pengertian perjanjian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan

---

<sup>1</sup> Subekti, dalam buku Budiman N.P.D, 2005, *Sinaga, Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, hal. 11

pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Dalam pembuatan perjanjian harus didasarkan itikad baik. Urutan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian adalah isi kontrak itu sendiri, kepatutan atau itikad baik, kebiasaan, dan undang-undang.<sup>2</sup>

Pada suatu perjanjian terdapat Asas Kepastian Hukum (Pacta Sunt Servanda), Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ” Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pada perjanjian melahirkan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan .

Didalam perjanjian juga terdapat unsur Essensialia merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam perjanjian. Unsur essensialia dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya barang, harga, dan jangka waktu tertentu.<sup>3</sup> Kewajiban pihak yang menyewakan yaitu memberikan barangnya dan pihak yang menyewa berkewajiban membayar biaya sewa. Jadi ruko tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan dipakai, dinikmati kegunaannya.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta:FH-UI Pascasarjana, hal. 192.

<sup>3</sup> Noor Mazahib, Muhammad, *Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak* , Jurnal Pemikiran Hukum, Juni 2015, Vol. XIV, No. 1, hal. 93.

<sup>4</sup> R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh*, Bandung:PT Citra Aditya Bakti, hal. 39-40.

Perjanjian sewa menyewa ruko milik desa Kingkang dilakukan dengan cara lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan, Lelang merupakan penjualan barang atau penyewaan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Penawar tertinggi dari lelang akan berhak menyewa ruko tersebut.

Pada perjanjian sewa menyewa dapat menimbulkan pertanggung jawaban hukum. Pertanggungjawaban menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum yaitu: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>5</sup> Jadi tanggung jawab hukum merupakan kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada yang dibebankan kepada subyek atau pelaku yang melakukan kesalahan atau kelalaian karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab hukum dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum karena adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang pada dasarnya menentukan bahwa barang siapa melakukan perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang salah karena salahnya mengganti kerugian

---

<sup>5</sup> Hans Kelsen, 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta:BEE Media Indonesia, hal. 81.

tersebut, adanya wanprestasi yaitu tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak sesuai ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.<sup>6</sup> Tanggung jawab tersebut lahir karena adanya perjanjian atau hubungan kontraktual dan karena undang-undang. Sebagaimana diatur dalam Al-Qur'an yaitu QS. Al-Isra' ayat 34 yang Artinya :

“Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai pertanggungjawabannya”.

Namun didalam suatu perjanjian sewa menyewa bisa terjadi wanprestasi. Seseorang dikatakan wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan yaitu, pihak penyewa terlambat membayar sewa, pihak penyewa tidak menjaga kondisi fisik ruko, pihak penyewa mengalihkan hak sewa kepada pihak lain.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa sama sekali tidak melakukan prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat melakukan prestasi, dan melakukan apa yang ada dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>7</sup> Apabila terjadi kelalaian diancam beberapa sanksi dan hukuman yaitu membayar kerugian yang diderita oleh

---

<sup>6</sup>Bachtiar, Tono Sumarna, *Pembebanan Tanggung Jawab Perdata Kepda Kepala Derah Akibat Wanprestasi Oleh Kepala Dinas*, Jurnal Yudisial, Vol. 11, No. 2, Agustus 2018, hal 213.

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali pers, hal. 74.

debitur atau ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, membayar biaya perkara jika diperkarakan di depan hakim.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun penulisan hukum dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO MILIK DESA DENGAN SISTEM LELANG PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Studi di Desa Kingkang, Wonosari, Klaten).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penulisan ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari Klaten?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa ruko milik desa perspektif Hukum Perdata ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari, Klaten.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa ruko milik desa perspektif Hukum Perdata.

---

<sup>8</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian, cetakan ke sembilanbelas*, Jakarta:Pt intermasa, hal. 45.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

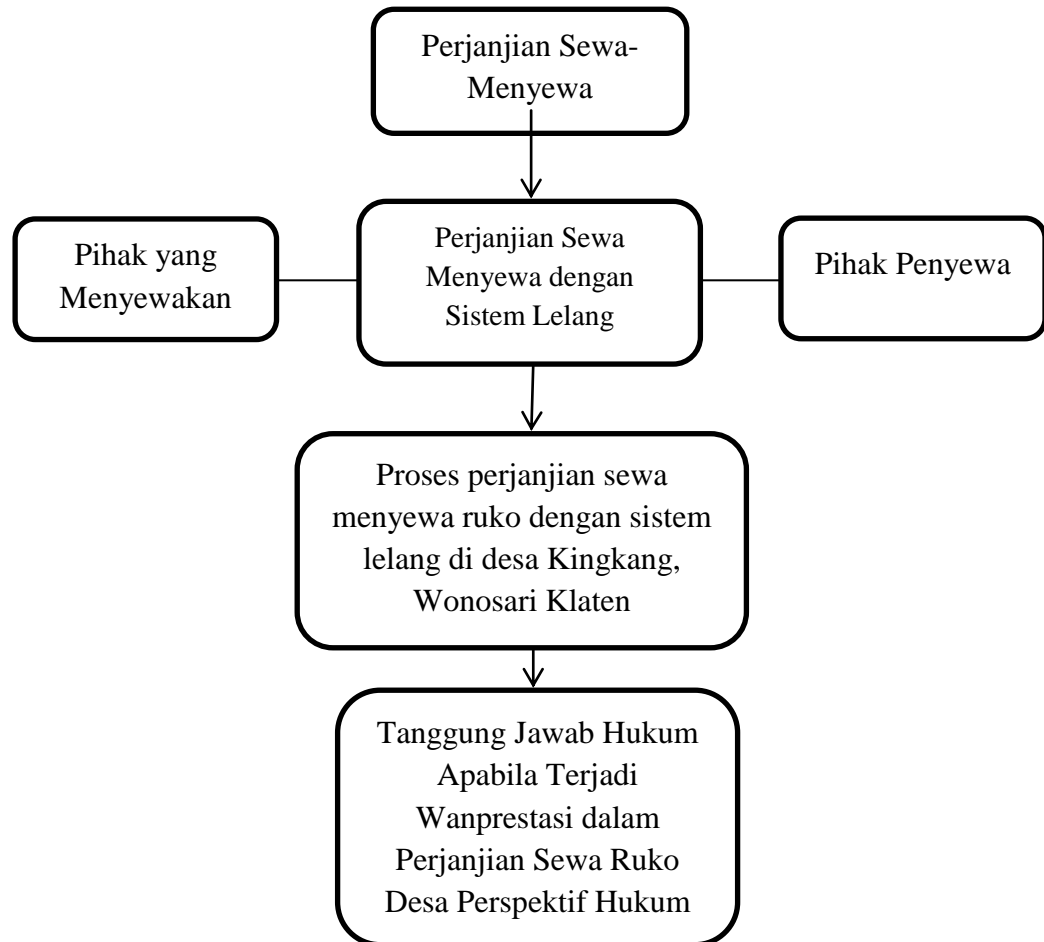
##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan hukum khususnya di bidang hukum perdata mengenai perjanjian sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang.
- b. Memberikan referensi kepada mahasiswa serta masyarakat umum dalam melaksanakan penelitian dikemudian hari terkait dengan perjanjian sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dan diharapkan bisa menjadi sumber rujukan atau bahan pertimbangan dalam penyelesaian permasalahan terkait proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari, Klaten dan tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa ruko milik desa.

### E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Menurut Pasal 1313 KUHPerdota “Suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika terpenuhi syarat sah dalam perjanjian tersebut. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota meliputi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri nya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu

#### 4. Suatu sebab yang halal

Sewa-menyewa diatur di dalam Buku III KUHPerdara Bab VII berjudul Tentang Sewa Menyewa terdiri dari Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdara. Menurut Pasal 1548 Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

Didalam perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dalam penelitian ini pihak yang menyewakan yaitu pemerintahan desa kingkang dan pihak penyewa adalah warga desa Kingkang. Objek perjanjian sewa yaitu ruko milik desa.

Proses perjanjian sewa menyewa ruko milik yang menggunakan sistem lelang diawali dengan menyebarkan pengumuman kepada warga desa kingkang jika akan dilaksanakannya lelang ruko desa yang dilaksanakan di kantor desa kingkang, selanjutnya yaitu melaksanakan lelang dengan mencari penawar tertinggi harga sewa, penawar tertinggi selanjutnya berhak menyewa ruko milik desa, Proses lelang tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan. Lelang merupakan penjualan barang atau penyewaan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan untuk mencapai harga tertinggi. Yang berhak menyewa dan mengikuti lelang adalah seluruh warga masyarakat desa Kingkang.



Hasil dari pendapatan sewa ruko milik desa nantinya akan masuk ke kas desa Kingkang.

Perjanjian sewa menyewa ini dapat menimbulkan tanggung jawab hukum jika terjadi wanprestasi. Tanggung jawab hukum merupakan kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Tanggung jawab hukum dengan wanprestasi didasari adanya hubungan kontraktual. Hubungan ini timbul karena suatu perjanjian atau undang-undangan. Seseorang dikatakan wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Unsur-unsur wanprestasi yaitu ada perjanjian oleh para pihak, ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian. Akibat hukum yang timbul ketika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian, dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian disertai dengan pengganti kerugian.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Krisno, A. A., Jagat, D., Dharmawan, N. K. S., & Darmadi, A. S. W, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum, Kerta Semaya, vol.3, No. 04,hal. 4

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah jalan bagaimana seseorang harus bertindak atau cara yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu untuk memecahkan suatu masalah yang ilmiah.<sup>10</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan doktrinal yang bersifat normatif yang merupakan suatu pendekatan dengan cara meneliti bahan pustaka ataupun data sekunder yang ada.<sup>11</sup> Karena dalam penelitian ini akan meneliti terkait kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, serta aspek-aspek hukum terkait sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang.

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian Deskriptif. Penelitian Deskriptif merupakan penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan serta memaparkan secara jelas, sistematis, menyeluruh tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan Proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari, Klaten dan Tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko desa perspektif hukum perdata.<sup>12</sup>

### 3. Sumber dan Jenis Data

---

<sup>10</sup>Khuzdaifah Dimiyati dan Kelik Wardino, 2008. *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum:Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif* , Jakarta:Rajawali Pers, hal.15.

<sup>12</sup> Sanaplah Faisol, 1992, *Format-format penelitian Sosial*, Jakarta:Rajawali Press, hal. 20

a. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis dari sumber-sumber yang ada dengan menggunakan bahan-bahan hukum seperti :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yang berhubungan erat dengan masalah yang akan diteliti yaitu :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) PMK No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- c) Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang merupakan penjelasan tentang bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku yang ditulis oleh ahli hukum, jurnal-jurnal dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang berupa akta perjanjian sewa menyewa ruko milik desa Kingkang, Wonosari, Klaten.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum pelengkap yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia atau ensiklopedia.

## b. Data Primer

Data primer yaitu data yang didapatkan dari Pemerintahan Desa Kingkang, Wonosari, Klaten dari obyek penelitian dan observasi di lapangan.

### 1. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten guna mengkaji dan menganalisis proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari, Klaten dan tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

### 2. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu akta perjanjian sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yaitu Pemerintahan Desa Kingkang.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode studi kepustakaan dan wawancara. Metode data kepustakaan ini diperoleh melalui penelitian atau pengumpulan dan penelusuran berbagai dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek yang diteliti dan mempelajari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Serta wawancara dilakukan kepada pihak

yang berhubungan dengan permasalahan ini yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.<sup>13</sup>

#### 5. Metode Analisis Data

Metode Analisis Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu metode deduktif dengan pendekatan kualitatif. Suatu susunan yang menggunakan logika deduktif untuk menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum menjadi khusus atau individual.<sup>14</sup> Teknik analisis data dengan menganalisis data sekunder yang meliputi, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku kepustakaan, dan literatur lain yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa ruko milik desa dengan sistem lelang.

### G. Sistematika Penulisan

Agar memudahkan pemahaman dan pembahasan tentang penelitian ini maka penulis membagi sistematika penulisan menjadi 4 bab yang terbagi menjadi beberapa sub-sub bagian yaitu sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian

---

<sup>13</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. 156.

<sup>14</sup> Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hal. 393.

### G. Sistematika Penulisan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Unsur-Unsur Perjanjian
3. Syarat Sahnya Perjanjian
4. Asas-Asas Perjanjian
5. Jenis-Jenis Perjanjian
6. Prestasi, Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melawan Hukum
7. Akibat Perjanjian
8. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian

### B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa
2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa
3. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa
4. Pengertian Lelang
5. Jenis-jenis Lelang
6. Hapusnya Perjanjian Sewa Menyewa

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses perjanjian sewa menyewa ruko dengan sistem lelang di desa Kingkang, Wonosari, Klaten.
- B. Tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko perspektif Hukum Perdata.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA