

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tempat tinggal dan ruko adalah dengan cara menambah jumlah tempat tinggal dan jumlah ruko yang digunakan sebagai tempat untuk usaha dan tempat tinggal. Untuk menambah jumlah rumah ataupun ruko tersebut tidaklah bisa semua untuk kalangan masyarakat yang membangun bangunan tersebut. Hal ini

dikarenakan taraf ekonomi dari lapisan masyarakat yang berbeda beda. Bagi masyarakat yang taraf perekonomiannya mampu untuk membangun rumah atau ruko tersebut, mereka dapat menyewakan rumah atau ruko tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan, atau dalam hal ini masyarakat yang dalam golongan menengah ke bawah yang tidak mampu untuk membeli bangunan ruko tersebut maka mereka dapat menyewa bangunan ruko tersebut dengan harga yang lebih terjangkau untuk kalangan mereka.¹ Dengan demikian timbullah adanya kegiatan sewa menyewa diantara pihak, yaitu pihak penya rumah atau ruko dan pihak yang menyewa rumah atau ruko tersebut.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut merupakan salah satu dari bentuk hubungan-hubungan hukum yang sekarang ini sering dilakukan oleh seseorang demi untuk memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-kebutuhannya. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat atau dilakukan oleh beberapa pihak atau orang menunjukkan bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian itu telah siap untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah di perjanjikan.

Seperti yang diketahui, dalam hal perjanjian sewa-menyewa setiap pihak memiliki hak dan tanggung jawab mereka masing-masing, di mana hak dan tanggung jawab tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Telah

¹ R.Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 39

diketahui bersama bahwa setiap manusia selalu mempunyai kepentingan-kepentingannya yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya. Salah satu caranya ialah dengan mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainnya. Bentuk hubungan hukum yang beraneka ragam tersebut salah satu diantaranya adalah dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa.

Perlu diperhatikan dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut bahwa hubungan hukum sewa menyewa adalah berdasarkan janji. Baik janji untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang atau tempat, janji untuk menikmatinya selama waktu tertentu dan janji untuk memberikan pembayaran sewa.

Dikarenakan tidak adanya perjanjian secara tertulis dalam pelaksanaan sewa ruko hal ini menjadi persoalan sebagaimana yang diamati oleh penulis pada penyewaan ruko yang ada di Kabupaten Sintang terjadi persoalan pembayaran uang sewa ruko yang dilakukan oleh penyewa atau konsumen kepada pemilik ruko dimana pembayaran sering terlambat sehingga menimbulkan ketidaknyamanan pada pemilik ruko.

Persoalan antara pemilik kos dan penyewa terjadi saat keduanya tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian dan analisis lebih lanjut mengenai masalah ini dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul : **“ANALISIS HUKUM TANGGUNG JAWAB PENYEWA ATAS PEMBAYARAN RUKO DI KABUPATEN SINTANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang diteliti adalah: “Bagaimanakah Pelaksanaan Tanggung Jawab Penyewa Atas Pembayaran Sewa Ruko Di Kabupaten Sintang ?”

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah dalam penelitian ini, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tanggung jawab penyewa atas pembayaran sewa ruko di Kabupaten Sintang
2. Untuk mengetahui faktor penyebab belum dilaksanakannya tanggung jawab penyewa atas pembayaran sewa ruko di Kabupaten Sintang
3. Untuk mengungkapkan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik ruko terhadap tanggung jawab penyewa atas pembayaran sewa ruko di Kabupaten Sintang

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk Ilmu Pengetahuan Hukum, khususnya Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat selaku pemilik ruko dan bagi penyewa agar dapat memahami hak dan kewajiban masing-masing dalam pelaksanaan sewa menyewa.

E. Kerangka Pemikiran

1. Tinjauan Pustaka

Tanggungjawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan segala akibat dari pada tindakan yang baik maupun buruk. Dalam hal tindakan atau perbuatan yang baik maka tanggungjawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik, dalam hal tindakan atau perbuatan buruk, maka tanggungjawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk.²

Dalam menentukan pertanggungjawaban suatu tindakan yang mana salah satu pihaknya dirugikan (konsumen), maka pihak korban dapat memperoleh sejumlah ganti kerugian yang sepantasnya guna pembiayaan kerugian yang telah dideritanya. Hal tersebut terjadi sehubungan dengan adanya suatu resiko yang harus diterima dan tidak dapat dibalikkan kepada orang lain, sebab dengan terjadinya kesalahan yang menimbulkan korban, tidak terlepas dari kerugian yang ditimbulkan. Sehingga, pada pihak

² OP. Simorangkir, 1988, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, hlm. 102

penimbul kerugian wajib untuk memberikan sejumlah ganti kerugian pada korbannya.

Dalam penyewaan ruko terdapat perjanjian antara yang menyewakan dan penyewa rumah kos. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pada perjanjian pihak pemilik kos dengan penyewa bebas mengadakan perjanjian sewa menyewa seperti ditentukan di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan: “Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu yang telah di sepakati dengan pembayaran harga sewa tertentu”. Berdasarkan rumusan pasal tersebut terdapat empat unsur sewa menyewa, yaitu subjek sewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa dan jangka waktu sewa. Di dalam perjanjian sewa menyewa ada subjek perjanjian yaitu penyewa atau konsumen dan pemilik rumah sewa atau rumah kost yaitu pelaku usaha.

Konsumen dalam arti luas mencakup kedua kriteria itu sedangkan konsumen dalam arti sempit hanya mengacu pada konsumen pemakai terakhir. Hukum positif terlihat untuk pengertian konsumen digunakan istilah-istilah antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam undang-undang ini terdapat beberapa istilah tentang konsumen antara lain : pembeli (*koper* Pasal 1457), penyewa (*huurdeer* Pasal 1548), penerima hibah (Pasal 1666), penitip barang (*berwaargever*, Pasal 1694), peminjam pakai (Pasal 1743 jo. Pasal 1740), peminjam (*verbruiklener* Pasal 1744) dan sebagainya.³

- ## 2. Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka 2 disebutkan : “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”
- Dari definisi konsumen menurut Undang-Undang perlindungan Konsumen diatas dapat diperoleh unsur-unsur konsumen antara lain :⁴

1. Setiap orang

Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Istilah “orang” sebetulnya menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lazim disebut *natuurlijke persoon* atau termasuk juga badan hukum (*rechtspersoon*). Yang paling tepat adalah tidak membatasi pengertian konsumen itu sebatas pada orang perseorangan. Namun, konsumen harus mencakup juga badan usaha, dengan makna lebih luas daripada badan hukum.

2. Pemakai

³ Az. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, hlm. 43

⁴ *Ibid.*, Nasution, hlm. 24

Sesuai dengan bunyi penjelasan Pasal 1 Angka 2 UUPK, kata pemakai menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*). Istilah pemakai dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut sekalipun menunjukkan barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli. Artinya, yang diartikan sebagai konsumen tidak selalu harus memberikan prestasinya dengan cara membayar uang untuk memperoleh barang dan/atau jasa. Dengan kata lain, dasar hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha tidak perlu harus kontraktual (*the privity of contract*). Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya. Mengartikan konsumen seperti hanya sebagai orang yang mempunyai hubungan kontraktual pribadi (*in privity of contract*) dengan produsen atau penjual adalah cara pendefinisian konsumen yang paling sederhana. Tetapi dalam perkembangannya konsumen bukan hanya diartikan sebagai pembeli dari suatu barang dan/atau jasa melainkan bukan pemakai langsung, asalkan ia memang dirugikan akibat penggunaan suatu produk.

3. Barang dan/atau jasa

UUPK mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat

diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. UUPK tidak menjelaskan perbedaan istilah-istilah dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan. Berkaitan dengan istilah barang dan/atau jasa, sebagai pengganti terminologi tersebut digunakan kata produk yang sekarang ini sudah berkonotasi dengan barang dan/atau jasa.

4. Yang tersedia dalam masyarakat

Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran. Dalam perdagangan yang semakin kompleks dewasa ini syarat itu tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen. Misalnya, perusahaan pengembang (*developer*) perumahan sudah biasa mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunannya jadi.

5. Bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain.

Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain. Unsur yang diletakkan dalam definisi ini mencoba untuk memperluas pengertian kepentingan. Kepentingan ini tidak sekadar ditujukan untuk diri sendiri, keluarga, tetapi juga barang dan/atau jasa itu diperuntukkan bagi orang lain (di luar diri sendiri dan keluarganya).

6. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan

Berpijak dari pengertian yang dimaksud sebagai konsumen adalah pemakai terakhir, maka barang dan atau jasa yang digunakan, dipakai, dimanfaatkan tidak untuk tujuan komersil.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen menyatakan bahwa Hak-hak konsumen itu sebagai berikut;

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Selain mempunyai hak konsumen juga punya kewajiban sebagaimana diatur dalam Dalam Pasal 5 UUPK dinyatakan kewajiban konsumen sebagai berikut :”

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut;”

Pelaku usaha adalah istilah yang digunakan oleh pembuat undang-undang sebagai pengganti istilah produsen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen berusaha menghindari penggunaan kata produsen sebagai lawan dari kata konsumen karena kata pelaku usaha bermakna lebih luas daripada produsen. Pengertian pelaku usaha berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur pada Pasal 1 angka 3 adalah :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui penyajian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Berdasarkan Pasal 1 Huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, perusahaan dapat didefinisikan : setiap bentuk usaha yang bersifat tetap dan terus-menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam Wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba.

Selanjutnya, Pasal 7 UUPK sebagai konsekuensi dari hak konsumen yang telah disebutkan pada uraian terlebih dahulu, maka kepada pelaku usaha dibebankan pula kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang yang berlaku;

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan pemakaian, dan pemanfaatan barang yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”

2. Kerangka Konsep

Tanggung jawab menjadi kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja atau tidak. Tanggung jawab bisa menjadi perwujudan kesadaran dan kewajiban bagi manusia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah keadaan di mana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat. Bertanggung jawab dimaksudkan sebagai suatu keadaan di mana semua tindakan atau perbuatan atau sikap merupakan penjelmaan dari nilai-nilai moral serta nilai-nilai kesusilaan.

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda. Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak

memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan

Pembayaran sewa adalah kewajiban seseorang atau badan hukum yang harus dibayarkan kepada pihak lain atas jasa pihak lain, yang telah meminjamkan sesuatu (aktiva) untuk kepentingan orang atau badan hukum tersebut. Persoalan pembayaran ini yang sering menjadi masalah antara pihak pemilik sewa dengan penyewa yang harus diselesaikan.

Ruko adalah salah satu jenis bangunan yang berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berpenghuni dan toko berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Apabila ingin melakukan usaha masyarakat membutuhkan ruko sebagai tempat usaha. Jika tidak bisa membangun ruko sendiri maka masyarakat dapat menyewa ruko milik orang lain. Persoalan penyewaan yang sering muncul adalah dalam persoalan pembayaran sewa.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan diskriptif analisis yaitu melakukan penelitian dengan menggambarkan dan menganalisa fakta-fakta yang secara nyata diperoleh atau dilihat pada saat penelitian ini dilakukan di lapangan hingga sampai pada

kesimpulan akhir.⁵ Adapun bentuk, teknik dan alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bentuk Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu dengan cara mempelajari Literatu-literatur, tulisan-tulisan dan pendapat para sarjana (ahli) serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dimana penulis mengadakan penelitian secara langsung kelapangan pada pihak pemilik ruko dan penyewa ruko guna mengungkapkan masalah yang terdapat dalam penelitian ini.

2. Bahan Penelitian

Penelitian normatif memerlukan bahan-bahan yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer yaitu terdiri dari bahan-bahan yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu :

- 1) UUD 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang
Perlindungan Konsumen

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yaitu literatur-literatur yang berkenaan

⁵ Bambang Sugono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Cet ke-6, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 125

dengan permasalahan penelitian. Misalnya jurnal-jurnal tentang perjanjian sewa menyewa

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan skunder. Adapun bahan hukum tersier disini adalah kamus hukum serta kamus bahasa Indonesia.

3. Teknik dan Alat Pengumpul Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menemui narasumber yaitu dengan mengadakan hubungan langsung dengan sumber data, melalui wawancara (*interview*) dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu Pihak pemilik ruko di Kabupaten Sintang dan 1 orang penyewa ruko di Kabupaten Sintang.

4. Analisa Data

Data yang diperoleh kemudian dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Adapun metode dianalisis digunakan dengan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara yang menghasilkan data deskriptif analisis yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan.