

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi di bidang jasa khususnya layanan komunikasi dewasa ini sangat pesat. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya perusahaan dengan merek-merek alat komunikasi dalam hal ini *handphone* atau telepon seluler yang memasarkan produknya di Indonesia. Berbagai macam merek dan tipe *handphone* beredar di pasaran, antara lain, Nokia, Sony Ericsson, Samsung, Motorola dan masih banyak lainnya.

Handphone atau telepon seluler telah menjadi alat komunikasi yang sangat diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan alat tersebut mempermudah komunikasi dan melancarkan kegiatan serta pendukung pekerjaan. Konsumen memakai *handphone* atau telepon seluler juga semakin beragam tidak hanya terbatas pada kalangan tertentu saja atau pada golongan menengah atas tetapi juga digemari oleh lapisan masyarakat menengah kebawah, sehingga *handphone* atau telepon seluler tidak dianggap sebagai barang mewah tetapi sudah menjadi kebutuhan masyarakat.

Yogyakarta yang terkenal sebagai kota budaya, kota pendidikan dan kota pariwisata, penggunaan *handphone* atau telepon seluler terus meningkat baik dari sisi penggunaannya maupun penjualannya. Peluang ini dibaca oleh pelaku bisnis untuk menjalankan usaha penjualan *handphone* beserta aksesorisnya karena pelaku bisnis meyakini bahwa pasar *handphone* di

Yogyakarta sangat potensial dan terbuka luas yang akan memberi keuntungan bagi mereka, hal ini terlihat dengan begitu maraknya tempat-tempat penjualan *handphone* atau yang disebut *Counter*.

Istilah *Counter* dalam kamus Bahasa Inggris-Indonesia karangan Prof. Drs. S. Wojowasito dan W.J.S. Poerwadarminta diterjemahkan sebagai meja tempat pembayaran¹. Sedangkan istilah *counter* yang dimaksudkan dalam penulisan ini adalah suatu ruangan usaha yang digunakan untuk menjual/memasarkan produk-produk *handphone* beserta aksesorisnya, yang dilengkapi dengan *Sales Counter* sebagai personil yang melayani pembeli.

Pelaku bisnis yang ingin mencoba peruntungannya dalam bisnis *handphone* beserta aksesorisnya sering mengalami kesulitan untuk mendapatkan tempat yang cocok dalam menjalankan aktifitas jual beli *handphone* beserta aksesorisnya. Untuk mendapatkan tempat yang cocok dalam bisnis *handphone*, pelaku bisnis dapat menghubungi tempat yang disediakan oleh perusahaan-perusahaan penyewa jasa, yang menyediakan ruangan usaha untuk memasarkan produk-produknya. Salah satunya adalah Pusat Kulakan *handphone* Borobudur Plaza yang disediakan oleh CV. Jaecindo Indah.

Pusat kulakan *Handphone* Borobudur Plaza merupakan suatu pusat penjualan *handphone* yang diselenggarakan dan dikelola oleh CV. Jaecindo Indah dan memberi kesempatan kepada para pelaku bisnis/pengusaha yang mengalami kesulitan dalam hal tempat usaha untuk mempromosikan dan

¹ Wojowasito & W.J.S Poewadarminta, 1991, *Kamus Inggris-Indonesia*, Penerbit Hasta, Bandung, hal. 34

memasarkan produk-produk *handphone* beserta aksesorisnya dengan cara menyewa ruangan usaha atau *counter* yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung yaitu *Rolling Door, Air Conditioner(AC), Company Name*, penerangan (listrik 450 Kwh), berlangganan koran gratis setiap hari, serta promosi dan publikasi melalui media massa.

Pelaku bisnis/pengusaha yang tertarik dan sepakat untuk menyewa *counter/ruangan usaha* yang tersedia di Pusat Kulakan *Handphone Borobudur Plaza* dapat menghubungi Manajemen CV. Jaecindo Indah untuk melakukan perjanjian sewa menyewa *counter* dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak CV. Jaecindo Indah. Wujud dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu CV. Jaecindo Indah selaku pihak yang menyewakan *counter* di Pusat Kulakan *Handphone Borobudur Plaza* dengan penyewa *counter* dibuat dalam bentuk tertulis yaitu perjanjian sewa menyewa *counter*.

Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu, (pihak yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, (pihak penyewa) kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya”.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat para pihak pada saat tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga. Dalam hal ini yang diserahkan kepada penyewa bukanlah hak milik atas barang tetapi hanya kenikmatan atas

barangnya saja sehingga barang yang sepenuhnya berada dalam kekuasaan penyewa itu hanya dipergunakan sesuai fungsi barang tersebut dan bukan untuk dimiliki. Mengingat yang diserahkan hanya kenikmatan barangnya saja maka dapat dimengerti bahwa sewa menyewa tidak dimaksudkan untuk selama-lamanya tetapi hanya untuk jangka waktu tertentu dan jika waktu tertentu sudah selesai maka barang tersebut harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan.

Dengan lahirnya perjanjian sewa menyewa *counter*, kewajiban pihak CV. Jaecindo Indah adalah menyerahkan barang yaitu *counter* yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukungnya dan berhak atas pembayaran sewa *counter* tersebut, sedangkan pihak penyewa berhak untuk menggunakan *counter/* ruangan usaha untuk mempromosikan dan/atau menjual produk-produk *handphone* beserta aksesorisnya serta berkewajiban untuk membayar sewa *counter* dan melaksanakan ketentuan-ketentuan lainnya yang tertuang dalam isi perjanjian tersebut.

Meskipun telah terjadi kesepakatan dari kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, namun dalam prakteknya masih saja ditemukan permasalahan-permasalahan dalam hal pemenuhan prestasi oleh penyewa atau yang disebut dengan wanprestasi yang telah merugikan CV. Jaecindo Indah mengingat para penyewa telah menikmati hak-haknya berupa pemakaian *counter* beserta fasilitas-fasilitasnya namun tidak diimbangi dengan kewajiban membayar sewa *counter* sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian para pihak.

Pengertian wanprestasi yaitu “Apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya”.

Wujud dari wanprestasi atau ingkar janji dapat berupa 4 (empat) macam yaitu²:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan hukumnya yaitu :

- a. Bagaimanakah penyelesaian yang dilakukan oleh CV. Jaecindo Indah terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam pembayaran sewa *counter* ?
- b. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa *counter*?

² Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 45

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penyelesaian yang dilakukan oleh CV. Jaecindo Indah terhadap penyewa *counter* yang wanprestasi.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan penyewa *counter* wanprestasi

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat yaitu:

1. Memberikan sumbangan pengetahuan dan masukan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan hukum terutama yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa
2. Memberikan masukan bagi para pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa *counter* jika terjadi wanprestasi serta cara penyelesaiannya.

E. Keaslian Penelitian

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan Hukum/skripsi ini merupakan hasil karya penulis, sepanjang sepengetahuan penulis belum pernah ditulis oleh penulis lain (bukan duplikasi atau plagiasi). Apabila diluar pengetahuan penulis, telah ada hasil penulisan hukum lainnya yang memiliki persamaan dengan penulisan ini, maka penulisan hukum ini dapat digunakan sebagai pelengkap dari penulisan hukum yang telah ada.

F. Batasan Konsep

1. Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

2. Sewa menyewa

Pengertian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu, (pihak yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, (pihak penyewa) kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya”.

3. Pengertian wanprestasi adalah “Apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya”.

Wujud dari wanprestasi atau ingkar janji dapat berupa 4 (empat) macam yaitu³:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

³ Subekt, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hal. 45

Wanprestasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penyewa (debitur) tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar sewa *counter* dan memenuhi prestasi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan yaitu membayar sewa *counter* secara angsuran.

4. Pelaku bisnis/pengusaha adalah orang perorangan atau badan usaha yang menjadi penyewa *counter* di pusat kulakan *handphone* Borobudur Plaza.
5. Pengertian *Counter* dalam kamus Bahasa Inggris-Indonesia karangan Prof. Drs. S. Wojowasito dan W.J.S. Poerwadarminta diterjemahkan sebagai meja tempat pembayaran.⁴

Sedangkan istilah *counter* yang dimaksudkan dalam penulisan ini adalah suatu tempat/ruangan usaha yang digunakan untuk menjual/memasarkan produk-produk *handphone* beserta aksesorisnya, yang dilengkapi dengan *Sales Counter* sebagai personil yang melayani pembeli.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*) dan penelitian ini memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder (bahan hukum)

⁴ Wojowasito & W.J.S. Poerwadarminta, 1991, *Kamus Inggris-Indonesia*, Penerbit Hasta, Bandung, hal. 34

2. Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama yaitu Manager Operasional CV. Jaecindo Indah dan penyewa *counter* di pusat kulakan *handphone* Borobudur Plaza.
- b. Data sekunder adalah berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yaitu KUHPerdota dan perjanjian sewa menyewa *counter* antara CV. Jaecindo Indah dengan penyewa.
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku pustaka, hasil-hasil penelitian, makalah yang berkaitan dengan sewa menyewa.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang diperoleh dari kamus hukum dan kamus Bahasa Inggris-Indonesia.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data ditempuh dengan 2 cara yaitu:

- 1) Studi Lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lokasi untuk memperoleh data yang diperlukan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan wawancara, yaitu kegiatan tanya jawab secara langsung kepada subyek penelitian dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara ini sifatnya terbuka dengan menggunakan tipe wawancara terstruktur artinya dalam melakukan wawancara peneliti telah mempersiapkan

terlebih dahulu pedoman wawancara yang berupa daftar pertanyaan. Dalam hal ini wawancara dilakukan kepada Staff CV.

Jaecindo Indah dan para penyewa *counter*.

- 2) Studi Pustaka, dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mengkaji, mengolah dan menelaah bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian dan Penentuan Sample

Penelitian dilakukan di Pusat Kulakan *Handphone* Borobudur Plaza Yogyakarta, dari 22 orang penyewa *counter* diambil 5 orang penyewa secara *purposive sampling* yaitu berdasarkan kriteria telah melakukan wanprestasi dalam pembayaran sewa *counter*.

5. Responden

Dalam penelitian ini yang menjadi Responden adalah:

- 1) Manajemen CV. Jaecindo Indah, yang diwakili oleh Manager Operasional yaitu Bapak Agus S. Waluyo.
- 2) 5 orang penyewa *counter* pada bulan April 2007 melakukan wanprestasi yakni 1 (satu) orang penyewa yang tidak membayar sewa *counter* dan 4 (empat) orang penyewa yang membayar sewa *counter* secara angsuran.

6. Metode Analisis

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan

secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.⁵ Kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir :

- a. Deduktif, yaitu suatu metode berpikir yang mendasarkan pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. Induktif, yaitu suatu metode berpikir yang meendasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

H. Sistematika Penulisan

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Asas-Asas Hukum perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Wanprestasi dan Penyelesaiannya, Berakhirnya Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa

⁵ Masri Singarimbun, 1989, *Metode Penelitian Survei*, Penerbit LP3ES, Jakarta.

Menyewa, Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa, Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa, Harga Sewa Menyewa, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Tinjauan Tentang CV. Jaecindo Indah Selaku Pengelola Pusat Kulakan *Handphone* Borobudur Plaza Yogyakarta, Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa *Counter*, Para Pihak (Subyek) dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Counter*, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa *Counter* Antara CV. Jaecindo Indah dengan Penyewa, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa *Counter*, Faktor-faktor Penyebab Penyewa Wanprestasi.

Bab III PENUTUP

Bab ini terdiri atas Kesimpulan dan Saran-Saran.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN