

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam menjalani kehidupan sehari-harinya manusia mempunyai hak dan kewajiban yang dilindungi oleh suatu aturan hukum. Aturan hukum dapat ditemui di hampir semua jenis aktivitas yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu negara tak terkecuali aktivitas perjanjian. Adanya suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli jasa, barang, tanah pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebagainya jauh menyangkut juga tenaga kerja¹. Suatu perjanjian pada akhirnya akan menimbulkan sebuah perikatan. Perikatan atau *verbinten*is adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu (adanya aturan hukum di dalam perjanjian tersebut dimaksudkan agar para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sama-sama memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing). Dalam KUHPerdara pada Pasal 1313 menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perkembangan perjanjian dari masa ke masa menuntut dibutuhkannya perjanjian-perjanjian baru di luar KUHPerdara itu sendiri².

¹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), hal. 93

²I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 1

Indomaret merupakan salah satu jaringan mini market di Indonesia yang menyediakan kebutuhan pokok dan kebutuhan sehari-hari dengan luas penjualan kurang dari 200 M² . Awal terbentuknya perusahaan ini dimulai dari sebuah toko Indomaret yang menyediakan kebutuhan pokok dan kebutuhan sehari-hari yang pertama kali dibuka pada tahun 1987 di Pontianak, Kalimantan Barat. Usaha ini mulai berkembang ketika PT. Indomarco Prismatama pertama kali membuka gerai Indomaret di Jakarta yang berlokasi di Ancol, Jakarta Utara pada November 1988 yang kemudian disusul dengan pembukaan gerai-gerai Indomaret di tempat-tempat lainnya.³ Pada mulanya Indomaret membentuk konsep penyelenggaraan gerai yang berlokasi di dekat hunian konsumen, menyediakan berbagai kebutuhan pokok maupun kebutuhan sehari-hari, melayani masyarakat umum yang bersifat majemuk, serta memiliki luas toko sekitar 200 M² . Seiring dengan perjalanan waktu dan kebutuhan pasar, Indomaret terus menambah gerai di berbagai kawasan perumahan, perkantoran, niaga, wisata dan apartemen. Dalam hal ini terjadilah proses pembelajaran untuk pengoperasian suatu jaringan retail yang berskala besar, lengkap dengan berbagai pengalaman yang kompleks dan bervariasi. Setelah menguasai pengetahuan dan keterampilan mengoperasikan jaringan ritel dalam skala besar, Manajemen berkomitmen untuk menjadikan Indomaret sebagai sebuah aset nasional. Hal ini tidak terlepas dari kenyataan bahwa seluruh pemikiran dan pengoperasian perusahaan ditangani sepenuhnya oleh putra putri Indonesia. Sebagai aset nasional, Indomaret ingin berbagi kepada masyarakat Indonesia melalui bisnis waralaba dan juga mampu bersaing dalam persaingan global. Konsep bisnis waralaba Indomaret adalah yang pertama dan merupakan

³ Dokumentasi PT. Indomarco Prismatama tahun 2014.

pelopor di bidang minimarket di Indonesia. Sambutan masyarakat ternyata sangat positif, terbukti dengan peningkatan jumlah Terwaralaba Indomaret dari waktu ke waktu. PT. Indomarco Prismatama mulai memperkenalkan sistem kemitraan kepemilikan dan pengelolaan gerai dengan cara waralaba dan mengembangkan bisnis gerai waralaba pertama di Indonesia. Pada Mei 2003, sistem waralaba Indomaret telah terbukti keberhasilannya dengan diperolehnya penghargaan dari Presiden Republik Indonesia saat itu yaitu Presiden Megawati Soekarno Putri sebagai Perusahaan Waralaba Nasional 2003. Pada bulan Desember 2010 jumlah mini market Indomaret mencapai 4.955 gerai. Dari total itu 3.058 gerai adalah milik sendiri dan sisanya 1.897 gerai waralaba milik masyarakat, yang tersebar di kota-kota di Jabotabek, Jawa Barat, Jawa Timur, Jawa Tengah, Jogjakarta, Bali dan Lampung. Di DKI Jakarta terdapat sekitar 488 gerai. Indomaret mudah ditemukan di daerah perumahan, gedung perkantoran dan fasilitas umum karena penempatan lokasi gerai didasarkan pada motto “mudah dan hemat”. Lebih dari 3.500 jenis produk makanan dan non-makanan tersedia dengan harga bersaing, memenuhi hampir semua kebutuhan konsumen sehari-hari. Didukung oleh 13 pusat distribusi, yang menggunakan teknologi mutakhir, Indomaret merupakan salah satu aset bisnis yang sangat menjanjikan.

Adapun yang menjadi visi dari mini market Indomaret yaitu: menjadi aset nasional dalam bentuk jaringan ritel waralaba yang unggul dalam persaingan global. Sedangkan misi mini market Indomaret yaitu meningkatkan pelayanan terbaik sehingga kepuasan pelanggan menjadi sasaran utama yang harus dapat dipenuhi⁴

⁴ [Http://www.indomaret.co.id](http://www.indomaret.co.id), diakses pada tanggal 13 Mei 2024

Perselisihan Sewa-menyewa antara waralaba Indomaret dengan pemilik lahan merupakan hal yang sering terjadi di Indonesia. Perselisihan ini umumnya timbul akibat adanya perbedaan interpretasi terhadap isi perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pada dasarnya, di dalam suatu perjanjian terdapat klausul kontrak yang memuat poin-poin terkait perjanjian tersebut, Adapun menurut namanya dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan *inominaat* (tidak bernama). Kontrak *nominaat* merupakan kontrak yang dikenal di dalam KUHPerduta. Jenis-jenis yang termasuk dalam kontrak *nominaat* adalah kontrak jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perduta, hibah, penitipan barang, pinjam pakai pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggungan hutang, perdamaian dan lain-lain. Kontrak *inominaat* adalah kontrak yang tidak diatur dalam KUHPerduta seperti, kontrak subrogasi, kontrak terapeutik, perjanjian kredit, standar kontrak, kontrak pengadaan barang dan lain-lain⁵.

Hukum yang mengatur soal perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain, dalam perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri (mereka yang membuatnya).

⁵Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerduta*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 1

Selanjutnya di dalam suatu perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, yang berasal dari bahasa latin *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan, tetapi suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai suatu hal. Asas konsensualisme mempunyai arti bahwa pada dasarnya perjanjian itu sudah dilahirkan dan timbul sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu lahir apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian, asas konsensualisme secara tersirat ternyata di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat, yakni dua orang atau lebih sepakat dalam mengikat diri untuk melakukan prestasi atau rencana yang merujuk kepada kesatuan sekelompok orang. Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Dilihat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang

diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan bahwa setiap orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.semua perjanjian yang dibuat oleh orang yang cakap maka perjanjian tersebut akan melahirkan tanggung jawab yang besar. Orang-orang yang tidak cakap tersebut, tidak mengerti akan hak tanggung jawab yang besar dikemudian hari akibat dari perjanjian yang dibuat itu.

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan suatu persetujuan harus memenuhi pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Suatu hal tertentu merupakan pokok dari perjanjian, yaitu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurang dapat ditentukan apa yang diperjanjikan harus cukup jelas. Mengenai suatu hal tertentu ini Yahya Harahap mengemukakan bahwa agar perjanjian tertentu mempunyai kekuatan hukum yang sah, bernilai dan mempunyai kekuatan mengikat, prestasi yang menjadi onjek perjanjian harus tertentu sekurang-kurangnya objek yang diperjanjikan harus ditentukan jenisnya”. Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa untuk sahnya suatu perjanjian paling tidak haruslah ditentukan objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Jika objeknya tidak ditentukan terlebih dahulu maka perjanjian itu dianggap tidak mengikat sehingga dengan demikian tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal yang dimaksud disini adalah para pihak dalam membuat perjanjian harus dimaksud oleh sebab yang diperoleh sehingga isi dan tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.⁶

Berbicara soal bisnis di dalam suatu hubungan bisnis, umumnya perjanjian bisnis dilakukan atas dasar saling percaya, karena hubungan tersebut atas dasar kepercayaan, maka sangat sering perjanjian hanya didasarkan pada kesepakatan. Kekuatan perjanjian, baik tertulis maupun lisan, pada dasarnya adalah sama sepanjang pihak-pihak yang membuat perjanjian secara jujur mengakui isi perjanjian tersebut. Perbedaan kekuatan perjanjian baru tampak jelas ketika saat pelaksanaan isi perjanjian terjadi perselisihan.

Perjanjian yang dibuat secara tertulis, maka beban pembuktian akan lebih mudah dilakukan untuk menentukan siapa yang melanggar serta apa yang menjadi sanksi terhadap pihak yang melakukan kesalahan. Sedangkan terhadap perjanjian tidak tertulis, ditemui kesulitan untuk melakukan pembuktian atas siapa yang bersalah dan apa sanksinya, apalagi jika pihak-pihak yang berperkara saling menyangkal.

⁶ Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal.7

Sementara itu unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut:⁷

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

2. Subyek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang

3. Adanya Prestasi.

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Dari semua uraian di atas tadi dapat dikatakan hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1992), hal. 7

dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat. Hal ini sebagaimana yang ada di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Lalu jika dikaitkan dalam konteks ini, hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum⁸.

Hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran Pasal dari KUHPerdara terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan

⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 47

kewajiban secara bertimbal balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

Perjanjian yang cukup sering dilakukan dikalangan masyarakat hingga saat ini adalah perjanjian yang berhubungan dengan sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa-menyewa ini ketentuannya diatur di dalam bab VII Buku III KUHPerduta yang berjudul tentang sewa-menyewa yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerduta⁹. Adapun menurut Yahya Harahap sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu¹⁰. Selain itu perjanjian sewa menyewa ini dapat juga dimaknai sebagai suatu kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak¹¹.

Sewa-menyewa sendiri dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-

⁹R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerduta*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hal.381

¹⁰Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220

¹¹Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), hal. 88

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. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual.

Perjanjian sewa menyewa ini di dalam KUHPdata tidak disebutkan secara tegas soal bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama. Lalu terkait soal bentuk lisan maupun tertulis dalam perjanjian sewa menyewa, di dalam Pasal 1570 KUHPdata menyatakan jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Pasal 1571 KUHPdata menyatakan jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.¹²

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan

¹²*Op.Cit*, hal. 385

bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas. bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan di atas.¹³

Maka berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dalam haal ini penulis tertarik untuk mengkajinya lebih lanjut dalam suatu karya tulis ilmiah yaitu tesis yang berjudul: **“PENYELESAIAN MASALAH PERSELISIHAN SEWA-MENYEWA ANTARA INDOMARET DENGAN PEMILIK LAHAN DITINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN”**.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah pertanyaan tentang suatu hal atau peristiwa yang berupa kalimat tanya yang sederhana, singkat, ringkas dan jelas. Berdasarkan identifikasi masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembuatan perjanjian sewa-menyewa lahan No.89 antara indomaret dan pemilik lahan ditinjau dari KUHPerdato ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian masalah hukum pada perjanjian sewa-menyewa lahan antara indomaret dengan pemilik lahan berdasarkan akta perjanjian sewa-menyewa nomor 89 ?

¹³Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata material*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), hal. 91

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis prosedur pembuatan perjanjian sewa-menyewa lahan No.89 bulan november 2023 antara indomaret dan pemilik lahan telah sesuai dengan KUHPerdata.
2. Untuk mendapatkan solusi upaya penyelesaian masalah hukum pada perjanjian sewa-menyewa lahan antara indomaret dengan pemilik lahan berdasarkan akta perjanjian sewa-menyewa No.89 bulan november 2023.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi civitas akademika hukum dan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata bagi masyarakat khususnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa.

1.4.2. Manfaat Praktis

- 1.4.2.1. Memberikan wawasan hak dan kewajiban sebagai penyewa dan yang menyewakan mengenai perjanjian sewa-menyewa beserta pengaturan serta akibat hukumnya.
- 1.4.2.2. Untuk mengetahui akibat hukum peristiwa sewa-menyewa terlebih mengenai apabila terjadi perjanjian setelah dilakukannya perjanjian sewa-menyewa dan menjadikan objek sewa sebagai jaminan utang.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan bab tinjauan pustaka yang berisikan antara lain mengenai tinjauan teori yang terbagi atas teori tentang kepastian hukum dan teori tentang perjanjian. dan tinjauan konseptual yang terbagi atas pengertian sewa-menyewa, pengertian wanprestasi, pengertian penyelesaian masalah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini merupakan bab metode penelitian yang berisikan antara lain mengenai jenis penulisan, jenis data cara perolahan data, jenis pendekatan dan analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan bab pembahasan yang berisikan antara lain mengenai klausul perjanjian sewa-menyewa lahan antara pemilik lahan dengan indomaret, mekanisme pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan antara indomaret dan pemilik lahan dan akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya perjanjian sewa-menyewa lahan antara indomaret dan pemilik lahan.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan antara lain mengenai kesimpulan dan saran.