

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Aktivitas bisnis dalam sejarah kehidupan manusia, telah menjadi bagian integral dari kehidupan sehari-hari. Di Indonesia, beberapa tahun belakangan ini, terjadi perbaikan yang signifikan dalam kondisi perekonomian. Peningkatan ini memberikan dorongan yang kuat bagi aktivitas bisnis di negara tersebut. Salah satu dampak positifnya adalah pertumbuhan kelas menengah yang signifikan. Kelas menengah yang semakin berkembang ini memiliki dampak besar pada tingkat konsumsi masyarakat terhadap berbagai barang dan jasa. Dengan meningkatnya daya beli, masyarakat menjadi lebih mampu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan bahkan memiliki akses lebih besar terhadap barang-barang konsumsi yang sebelumnya mungkin dianggap sebagai barang mewah.¹

Adanya peluang yang terbuka lebar pada era digital saat ini, pelaku bisnis di Indonesia memiliki kesempatan untuk memperluas operasi mereka dan mengoptimalkan potensi pasar yang semakin berkembang. Pertumbuhan kelas menengah yang signifikan menciptakan permintaan yang kuat terhadap berbagai produk dan layanan, dari barang konsumsi hingga properti komersial. Para pelaku bisnis dapat meresponsnya dengan mengembangkan strategi pemasaran yang cerdas, meningkatkan kualitas produk dan layanan, serta

¹ Cut Afra, "Analisis Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Pada Bank Aceh Syariah Cabang Bireuen" Skripsi, Banda Aceh: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2023, hlm. 4

memperluas jaringan distribusi mereka. Di samping itu, mereka juga dapat memanfaatkan teknologi dan inovasi untuk meningkatkan efisiensi operasional dan memberikan pengalaman yang lebih baik kepada pelanggan.²

Seiring dengan meningkatnya aktivitas bisnis, diharapkan pertumbuhan ekonomi Indonesia akan terus berlanjut, membawa dampak positif bagi masyarakat secara keseluruhan. Pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan akan menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan, dan mengurangi tingkat kemiskinan. Selain itu, pertumbuhan ekonomi yang seimbang juga dapat memberikan dorongan bagi pembangunan infrastruktur, layanan kesehatan, dan pendidikan, yang pada akhirnya akan meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Oleh karena itu, penting bagi semua pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pelaku bisnis, dan masyarakat, untuk bekerja sama dalam menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Manusia telah lama menggunakan berbagai perjanjian untuk memfasilitasi operasi mereka di berbagai bidang. Perjanjian-perjanjian ini mencakup beragam hal, mulai dari perjanjian sewa untuk menyewa properti, perjanjian kerja antara majikan dan karyawan, hingga perjanjian jual beli untuk transaksi barang dan jasa. Kehadiran perjanjian-perjanjian ini penting karena mereka mengikat para pihak secara hukum, memberikan kerangka kerja yang jelas untuk interaksi dan transaksi antarindividu dan entitas bisnis. Hal ini

² Erlina B, "Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Anak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Bangunan Dengan PT. Indomarco Prismatama", Jurnal Pranata Hukum, Vol. 12, No. 2, Juli 2017, hlm. 13–20

memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, menciptakan dasar yang stabil bagi aktivitas ekonomi dan sosial.³

Pertumbuhan populasi masyarakat Indonesia telah menjadi fokus perhatian dalam beberapa dekade terakhir. Menurut laporan Bank Dunia, sejak tahun 2003, kelas menengah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan, dengan tingkat pertumbuhan sebesar 7% setiap tahunnya. Hal ini telah membawa kelas menengah untuk mencapai proporsi sebesar 60% dari total populasi negara, yang kini diperkirakan mencapai sekitar 140 juta orang. Pertumbuhan kelas menengah ini tidak hanya mencerminkan peningkatan ekonomi yang signifikan, tetapi juga memiliki dampak yang luas terhadap berbagai aspek kehidupan sosial dan ekonomi di Indonesia.

Jumlah populasi manusia yang semakin besar, kelas menengah di Indonesia telah menjadi kekuatan utama dalam mendorong konsumsi domestik, yang merupakan salah satu pilar utama pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan kelas menengah telah menghasilkan peningkatan daya beli secara signifikan di kalangan masyarakat, yang pada gilirannya mendorong permintaan akan berbagai barang dan layanan. Fenomena ini tidak hanya memberikan dorongan bagi sektor perdagangan dan industri, tetapi juga menciptakan peluang bagi pengusaha kecil dan menengah untuk tumbuh dan berkembang. Selain itu, peran kelas menengah juga sangat penting dalam memainkan peran yang berkelanjutan dalam pertumbuhan ekonomi. Mereka

³ Hamidah Rohimah Hasibuan, Imsar, dan Rahmat Daim Harahap, “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Penyelesaian Produk Pembiayaan Multijasa Di PT. Bprs Al-Washliyah Krakatau”, *Jurnal Sains dan Teknologi*, Vol. 5, No. 2, Oktober-Desember 2023, hlm. 565

menjadi motor utama di balik investasi dalam pembangunan infrastruktur, inovasi, dan pendidikan, yang merupakan fondasi dari pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif. Dengan demikian, pertumbuhan kelas menengah bukan hanya menguntungkan bagi individu-individu yang termasuk di dalamnya, tetapi juga merupakan pendorong penting bagi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di Indonesia.⁴

Selain memberikan dampak yang positif bagi pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, pertumbuhan kelas menengah yang signifikan di Indonesia juga membuka peluang baru dalam berbagai industri dan sektor jasa. Seiring dengan meningkatnya daya beli dan permintaan konsumen, banyak perusahaan dan usaha kecil dan menengah (UKM) melihat peluang untuk mengembangkan produk dan layanan baru, atau meningkatkan kapasitas produksi mereka. Hal ini menciptakan lingkungan bisnis yang dinamis dan kompetitif, dimana inovasi dan kreativitas diperlukan untuk tetap bersaing di pasar yang semakin ramai.

Pertumbuhan ekonomi kelas menengah juga memberikan dorongan bagi pemerintah untuk mengembangkan kebijakan yang mendukung inklusi sosial dan ekonomi bagi semua lapisan masyarakat. Pemerintah dapat mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan akses pendidikan dan pelatihan kerja, memperluas jaringan infrastruktur, serta meningkatkan layanan kesehatan dan kesejahteraan sosial. Langkah-langkah ini tidak hanya akan membantu

⁴ Ikhlas Muhammad, Fadlan Fadlan, Christiani Prasetiasari, dan Siti Nurkhotijah, "Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah", *Jurnal Studi Multidisiplin Ilmu*, Vol. 1, No. 2, 2 November 2023, hlm. 79–85

memastikan bahwa manfaat pertumbuhan ekonomi didistribusikan secara adil, tetapi juga akan membantu memperkuat fondasi ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Dengan demikian, pertumbuhan kelas menengah bukan hanya menjadi sumber daya penting bagi pertumbuhan ekonomi, tetapi juga merupakan pendorong untuk menciptakan masyarakat yang lebih inklusif dan sejahtera secara keseluruhan.

Kota-kota besar di Indonesia, seperti Jakarta, Surabaya, atau Bandung, ruko atau rumah toko seringkali dihuni oleh masyarakat kelas menengah. Ruko ini tidak hanya menjadi tempat usaha, tetapi juga menjadi simbol kegiatan ekonomi yang berkembang pesat di daerah tersebut. Masyarakat kelas menengah yang mendiami ruko-ruko ini berperan penting dalam memajukan perekonomian lokal dengan berbagai aktivitas bisnis dan jasa yang mereka tawarkan. Dengan demikian, perjanjian-perjanjian seperti perjanjian sewa ruko menjadi instrumen krusial dalam mengatur hubungan antara pemilik properti dan penyewa, sehingga memberikan landasan yang kuat bagi pertumbuhan dan perkembangan bisnis di kota-kota besar Indonesia.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk kesepakatan di mana salah satu pihak, sebagai pemilik, menyetujui untuk meminjamkan kepada pihak lain, yang menjadi penyewa, penggunaan suatu benda untuk jangka waktu tertentu. Dalam perjanjian ini, disepakati pula imbalan yang harus dibayar oleh penyewa kepada pemilik sebagai kompensasi atas penggunaan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang memberikan landasan hukum bagi perjanjian sewa-menyewa di

Indonesia. Dengan adanya perjanjian sewa-menyewa, para pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa ruko umumnya memanfaatkannya untuk kepentingan masing-masing. Perjanjian tersebut memberikan landasan hukum yang jelas dan memastikan hak dan kewajiban kedua belah pihak diatur dengan baik. Pemilik toko, sebagai pihak yang menyewakan ruko, akan memperoleh manfaat dari penghasilan sewa yang dibayarkan oleh penyewa. Pendapatan ini menjadi salah satu sumber penghasilan yang stabil bagi pemilik toko, membantu mereka untuk memperkuat posisi keuangan mereka dan mengelola properti mereka dengan lebih efisien.

Sisi lain, penyewa ruko juga akan mendapatkan manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tersebut. Mereka akan memperoleh keuntungan dari penggunaan ruko yang mereka sewa untuk berbagai kegiatan bisnis mereka. Ruko yang disewa menjadi tempat untuk menjalankan usaha mereka, memberikan akses ke lokasi strategis yang mungkin sulit atau mahal untuk dibeli secara langsung. Selain itu, keberadaan ruko yang disewa juga dapat meningkatkan citra dan kepercayaan konsumen terhadap usaha penyewa, karena lokasi yang baik dan terawat dapat menarik lebih banyak pelanggan. Dengan demikian, perjanjian sewa ruko memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat, memungkinkan mereka untuk mencapai tujuan dan kepentingan mereka dalam konteks bisnis dan investasi.

Praktiknya, perjanjian sewa-menyewa dapat berkaitan dengan berbagai jenis properti, mulai dari hunian tempat tinggal, ruko, kantor, hingga fasilitas industri. Dengan adanya peraturan yang jelas seperti yang terdapat dalam

Pasal 1548 KUHPerdara, maka hubungan antara pemilik dan penyewa menjadi terstruktur dan dilindungi secara hukum. Ini membantu mencegah sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari dan menciptakan kepastian bagi kedua belah pihak dalam menjalankan aktivitas bisnis maupun kehidupan sehari-hari.

Sewa merupakan bentuk kontrak yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang menetapkan hak dan kewajiban yang saling berhubungan bagi semua pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, perjanjian timbal balik atau bilateral adalah istilah lain yang merujuk pada kesepakatan antara dua pihak yang memberikan hak dan kewajiban yang setara kepada kedua belah pihak. Dengan kata lain, perjanjian timbal balik mengatur hubungan saling memberikan dan menerima antara para pihak secara adil dan seimbang. Dalam perjanjian sewa-menyewa, misalnya, pemilik properti memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan properti tersebut untuk jangka waktu tertentu, sementara penyewa memiliki kewajiban untuk membayar sewa kepada pemilik sebagai imbalan atas penggunaan tersebut. Di sisi lain, pemilik juga memiliki kewajiban untuk memelihara properti dalam kondisi yang layak, sementara penyewa memiliki hak untuk menikmati fasilitas properti tersebut sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak. Dengan demikian, perjanjian timbal balik memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak diatur secara adil dan seimbang, sehingga memperkuat hubungan dan memberikan kepastian dalam pelaksanaan kontrak.

Perjanjian sewa-menyewa yang memiliki jangka waktu tertentu menimbulkan risiko bahwa hak dan kewajiban yang diamanatkan kepada para pihak tidak dapat dipenuhi sesuai dengan yang diharapkan. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak, hal ini dapat mengakibatkan pelanggaran kontrak atau bahkan konflik yang lebih serius. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk bertindak dengan itikad baik dan mematuhi ketentuan yang telah disepakati untuk memastikan kelancaran pelaksanaan perjanjian sewa. Dalam konteks ini, Pasal 1238 KUHPerdara menjadi landasan hukum yang relevan. Pasal ini mengatur tentang wanprestasi, yaitu ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak. Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau meminta pemenuhan kewajiban sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak. Namun, selain mengatur hak-hak para pihak yang terdampak oleh wanprestasi, Pasal 1238 KUHPerdara juga menekankan pentingnya itikad baik dalam menjalankan perjanjian. Dengan demikian, Pasal 1238 KUHPerdara memberikan kerangka hukum yang penting dalam menangani sengketa yang mungkin timbul akibat ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa.

Kegagalan seseorang atau suatu pihak untuk memenuhi komitmen yang telah diambil dengan tepat waktu atau sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, hal ini dapat terjadi dalam berbagai konteks, termasuk dalam

pelaksanaan perjanjian. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, ini dapat dianggap sebagai wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti ketidakmampuan untuk melaksanakan kewajiban tepat waktu, tidak memenuhi standar kualitas yang diharapkan, atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, misalnya, jika penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau melakukan perubahan besar terhadap properti tanpa izin pemilik, ini dapat dianggap sebagai wanprestasi. Dalam situasi tersebut, pemilik properti memiliki hak untuk mengambil langkah-langkah hukum yang sesuai untuk menangani pelanggaran kontrak yang telah terjadi. Dengan demikian, pemahaman tentang konsep wanprestasi menjadi penting dalam konteks hukum perjanjian untuk menjamin kepatuhan dan keteraturan dalam hubungan bisnis maupun sosial.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian menjadi kunci. Ketika debitur, atau pihak yang memiliki kewajiban, gagal memenuhi kewajibannya, itu bisa disebabkan oleh berbagai faktor. Salah satunya adalah kesalahan dari debitur itu sendiri, yang bisa termasuk kecerobohan atau bahkan kegagalan yang disengaja untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Ini menunjukkan bahwa wanprestasi tidak selalu terjadi karena faktor-faktor di luar kendali seseorang, tetapi juga dapat dipengaruhi oleh tindakan atau kelalaian individu tersebut. Selain itu, terdapat situasi yaitu peristiwa-peristiwa yang tidak dapat dikendalikan oleh debitur

dapat mempengaruhi kemampuannya untuk memenuhi kewajibannya. Contohnya adalah bencana alam atau perubahan kebijakan pemerintah yang tiba-tiba. Dalam kasus-kasus seperti ini, meskipun debitur mungkin memiliki niat baik untuk memenuhi kewajibannya, ia mungkin tidak dapat melakukannya karena faktor-faktor di luar kendalinya. Dalam konteks perjanjian, ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban karena alasan-alasan tersebut dapat dianggap sebagai alasan yang dapat diterima dalam menilai apakah terjadi wanprestasi atau tidak.⁵

Sebuah perjanjian yang tidak dilaksanakan dengan itikad baik, ini dapat membuka pintu bagi berbagai masalah, termasuk pelanggaran kontrak dan bahkan aktivitas ilegal. Itu sebabnya penting bagi semua pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian untuk bertindak dengan itikad baik dan menjalankan kewajiban mereka sesuai dengan yang telah disepakati. Dengan demikian, pemahaman tentang konsep wanprestasi itu tidak hanya mencakup ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban, tetapi juga melibatkan pertimbangan atas motif dan niat di balik pelaksanaan perjanjian.

Penelitian ini berfokus pada analisis penyelesaian wanprestasi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa ruko antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi, sebagaimana dicatat dalam studi kasus Putusan Nomor: 268/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel. Perjanjian sewa-menyewa merupakan instrumen hukum yang umum digunakan dalam berbagai

⁵ Dhea Cynara Torong, "Analisis Yuridis Wanprestasi Oleh Penjual Dalam Jual Beli Melalui Media Internet", *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 2, No. 1, 31 Maret 2021, hlm. 178–191

transaksi properti komersial, termasuk sewa ruko. Namun, dalam prakteknya, terdapat berbagai masalah yang mungkin timbul, salah satunya adalah wanprestasi, yaitu ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati. Studi kasus yang menjadi fokus penelitian ini memberikan kesempatan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-dmenyewa ruko ditangani dalam ranah hukum di Indonesia, khususnya melalui persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Putusan pengadilan dalam studi kasus ini menjadi titik awal untuk memahami pendekatan hukum terhadap penyelesaian sengketa yang melibatkan perjanjian sewa-menyewa. Diharapkan melalui pemahaman dan analisis kasus ini, penelitian ini akan memberikan wawasan mendalam tentang praktek hukum dalam menyelesaikan sengketa yang terkait dengan perjanjian sewa-menyewa di Indonesia. Ini akan menjadi landasan untuk meningkatkan pemahaman tentang kerangka kerja hukum yang berlaku. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang praktek hukum yang ada, diharapkan dapat ditemukan cara untuk memperbaiki praktik dan kebijakan yang berlaku, sehingga meningkatkan efektivitas dan keadilan dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan perjanjian sewa-menyewa di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Pertanyaan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi terkait perjanjian sewa-menyewa ruko?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor: 268/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel dalam penyelesaian wanprestasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis bentuk wanprestasi yang terjadi antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi terkait perjanjian sewa-menyewa ruko. Tujuan ini bertujuan untuk memahami dengan lebih baik jenis-jenis pelanggaran yang terjadi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa ruko antara kedua pihak, serta faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi tersebut.
2. Menilai pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor: 268/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel dalam penyelesaian wanprestasi. Tujuan ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menangani kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa ruko, serta untuk menentukan apakah keputusan pengadilan telah memberikan keadilan yang memadai bagi kedua belah pihak yang terlibat.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pemahaman tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa ruko di Indonesia. Dengan menganalisis studi kasus konkret antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi, penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang berbagai bentuk wanprestasi yang mungkin terjadi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa ruko, serta faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi tersebut. Hasil analisis ini dapat memperkaya literatur hukum dengan pemahaman yang lebih komprehensif tentang penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi praktisi hukum, pengusaha properti, dan masyarakat sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa ruko. Dengan memahami bentuk-bentuk wanprestasi yang umum terjadi dan faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya, praktisi hukum akan lebih siap dalam menangani kasus-kasus serupa di masa depan. Selain itu, pemilik properti dan penyewa ruko juga dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai panduan untuk memperkuat perjanjian mereka dan menghindari potensi konflik yang dapat timbul. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis yang signifikan dalam meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi risiko dalam transaksi properti komersial.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam penulisan ini, sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka yang terdiri atas Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual yang digunakan sebagai pedoman untuk pemecahan masalah penelitian.

Bab III Metode Penelitian dalam bab ini terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian yang berupa pembahasan permasalahan dari rumusan masalah. Di dalamnya berisikan penjelasan terkait dengan bentuk wanprestasi yang terjadi antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi dan pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor: 268/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

Bab V Penutup yang berisikan kesimpulan atas hasil penelitian dan saran yang berkaitan dengan bentuk wanprestasi yang terjadi antara PT Anugerah Pertiwi Mandiri dengan Lies Kencana Soemardi dan pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor: 268/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.