

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang selalu memiliki hubungan dengan orang lain. Hubungan ini dimulai dari kelahiran manusia hingga nafas terakhir di dunia. Munculnya hubungan alamiah antar manusia berarti manusia selalu hidup bersama, sehingga mereka bisa hidup sebagai proses kehidupan manusia di dunia, karena mereka lahir di dunia, dan pada akhirnya ada semacam hukum. kehidupan semacam ini dan disebut hukum (civil law). Hukum perdata dalam pengertian umum adalah pengaturan kepentingan pribadi.

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu dalam dunia hukum salah satunya adalah *civil law* yang artinya mengatur hubungan antara setiap perkataan atau perilaku seseorang (person) yang merupakan pendukung hak dan kewajiban. "Subyek Hukum" tidak hanya disebut badan hukum, atau (legal person).

Dalam Buku III KUHPerdata terdapat hukum perikatan yang merupakan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan. Hukum perikatan tersebut bersifat terbuka, mengatur, dan melengkapi. Terbuka artinya perjanjian dapat dilakukan oleh siapa saja asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hukum perikatan bersifat mengatur, sebab hubungan hukum tersebut tidak

memaksa tetapi disepakati oleh para pihak. Sifat melengkapi para pihak dapat menambah atau mengurangi isi perjanjian tersebut karena tergantung pada kesepakatan.

Definisi Hukum Perikatan tidak dicantumkan didalam undang-undang, tetapi kemukakan oleh para ahli. Berikut pendapat para ahli tentang hukum perikatan antara lain:

Pitlo mendefinisikan bahwa perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar pihak yang satu sebagai penerima hak atau pemilik hak dan pihak lain sebagai pemikul tanggung jawab yang berkewajiban atas suatu prestasi.¹

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan tersebut diatur dan diakui oleh hukum. Perikatan yang terjadi antara beberapa pihak adalah peristiwa keperdataan yang secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak, yaitu peristiwa yang berupa rangkaian perjanjian. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat. Perikatan dilahirkan dari suatu perjanjian, dengan kata lain, perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yang bisa melahirkan perikatan. Sumber lain tersebut, merupakan Undang-Undang.²

Menurut R. Subekti, mengatakan Hukum Perikatan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.

Sedangkan menurut Koesumadi, mengatakan Hukum Perikatan adalah

¹ Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam, CV.Pustaka Setia, Bandung, 2011, Hal 16

² *Ibid*, Hal 20

hubungan hukum yang terletak dalam lapangan harta kekayaan yang terjadi antara dua orang atau lebih dimana orang yang satu berhak atas sesuatu prestasi sedang pihak lain berkewajiban untuk memberikan prestasi.³

Hukum perdata yang disepakati menganut sistem terbuka, artinya masyarakat dapat dengan bebas membuat kesepakatan terlepas dari apakah bentuk dan isinya bersumber dari kesepakatan atau hukum, sepanjang kesepakatan tersebut tidak dilarang dan tidak bertentangan dengan moralitas atau ketertiban umum lainnya.

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain atau pihak lain yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Istilah perjanjian sering disamakan dengan kontrak, dimana keduanya merupakan suatu peristiwa antara para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan.

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”/*rechtshandeling*. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan para pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk

³ Ali Mansyur, *Hukum Perdata Perikatan*, Unissula Press, Semarang, 2005, Hal 3

memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi.

Pada dasarnya hukum perikatan merupakan pelengkap dari aturan umum, yang artinya setiap orang dapat dengan bebas menandatangani perjanjian apapun yang isinya tidak melanggar prinsip kebebasan kontrak, karena hukum kontrak bersifat saling melengkapi. Pembentukan kesepakatan diawali dengan adanya perbedaan kepentingan antara kedua pihak, dan penyusunan kontrak biasanya diawali dengan proses negosiasi antara kedua pihak. Dengan cara demikian, dapat diakomodir oleh kontrak atau kesepakatan, kemudian dokumen hukum yang dapat mengikat kedua belah pihak menjadi kerangka kerja.

Sebagai faktor yang tak terhindarkan dari perkembangan dunia bisnis dan pengusaha, perjanjian atau kontrak yang ada saat ini berkembang pesat. Banyak kerjasama dalam dunia bisnis yang dilakukan oleh para pengusaha dalam kontrak atau perjanjian tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis menjadi dasar bagi pelaku usaha atau pihak untuk menggugat kegagalan salah satu pihak dalam melaksanakan hal-hal yang disepakati dalam kontrak atau perjanjian. Oleh karena itu, dalam praktek bisnis telah terbentuk kesepakatan bahwa kerjasama antar pengusaha harus dilakukan dalam bentuk perjanjian kontrak tertulis. Padahal, secara hukum, selain kontrak tertulis, para pihak juga bisa membuat kontrak atau kesepakatan secara lisan. Namun kontrak yang disepakati secara lisan biasanya memiliki risiko tinggi karena sulit untuk membuktikan apakah perselisihan hukum telah terjadi.

Jenis perjanjian ada yang bernama dan tak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas seperti sewa menyewa, jual beli, tuka menukar, pertanggungan, dan lain sebagainya. Dalam KUHPerdara diatur pada bab V sampai dengan XVIII dan diatur dalam KUHDagang, perjanjian tak bernama merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya terbatas.⁴

Sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian bernama, merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan. Usaha sewa menyewa banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh keuntungan atau laba sehingga menambah pendapatan ekonomi untuk memenuhi kehidupan sehari-hari.

Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara dijelaskan bahwa, “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.”

Salah satu property yang banyak dilakukan dalam usaha sewa menyewa yaitu rumah. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Faktor ekonomi terkadang menjadi kendala bagi setiap orang untuk memiliki tempat tinggal atau rumah pribadi. Sewa menyewa rumah merupakan salah satu usaha yang

⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Op. Cit*, Hal 148

memudahkan seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa kepada pemilik rumah.

Perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28 ayat (4) PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, yang menyatakan bahwa : “ Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.” Serta dalam Pasal 28 ayat (5) menetapkan bahwa : “perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi force majeure.”

Sewa menyewa rumah diwujudkan dalam bentuk akta dibawah tangan, artinya cara pembuatan dan terjadinya perjanjian tidak dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi cukup para pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdata dan Pasal 286 RBG). Selain dapat menguntungkan, menyewakan suatu property juga dapat merugikan apabila terjadi wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian. Pada umumnya perjanjian diakhiri dengan pelaksanaan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan disebut prestasi, sebaliknya apabila penyewa tidak melaksanakan atau memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian, maka hal tersebut dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi atau melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban oleh penyewa, ada dua kemungkinan alasan, yaitu :⁵

1. Karena kesalahan penyewa, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya diluar kemampuan penyewa.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur bahwa semua perjanjian mengikat para pihak secara hukum. Pasal 1338 KUH Perdata pada dasarnya memuat asas kebebasan kontrak.

Di Indonesia, penerapan asas-asas hukum kontrak dalam penyelesaian suatu kontrak tidak mutlak, karena dalam Undang-undang Perdata terdapat pembatasan kebebasan kontrak, termasuk tidak adanya cacat dalam perjanjian, yaitu adanya pengekangan yang disengaja untuk kepentingan pribadi, kesalahan dan penipuan. Penyalahgunaan lingkungan dapat dilihat sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu kehendak bebas yang menentukan kesepakatan antara para pihak.

Dalam sebuah praktek pemberlakuan peraturan standar yang dilakukan dengan berbagai cara dengan jalan penandatanganan, dengan pemberitahuan, dengan jalan menunjikan, dengan jalan diumumkan. Pemberlakuan peraturan dalam standar kontrak pengadaan barang atau jasa ,dimana peraturan dapat dicantumkan dalam syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus kontrak

⁵ *Ibid*, Hal 103

yang merupakan sebuah kesatuan dengan dokumen kontrak pengadaan barang atau jasa lainnya. Penandatanganan sebuah kontrak mengakibatkan suatu syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus kontrak tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, hambatan yang muncul dalam kendala saat melakukan penerapan prinsip-prinsip hukum perikatan dalam pembuatan kontrak. Maka saya tertarik untuk mengkaji tentang aspek yuridis atas penerapan prinsip-prinsip dalam pembuatan kontrak dan menuangkan dalam bentuk tulisan karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul “PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA. Maka yang dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah ?
2. Apa kendala dan solusinya dalam penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan asas konsensualisme perjanjian sewa menyewa rumah?
2. Untuk mengetahui apa kendala dan solusinya dalam penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis maupun secara praktis. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, dan dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap masyarakat, sehingga masyarakat mengetahui tata cara dan penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dipakai sebagai bahan acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis.

E. Terminologi

1. Penarapan

Sebuah tindakan pelaksanaan atau pemanfaatan keterampilan pengetahuan yang baru terhadap suatu bidang untuk suatu tujuan khusus.

2. Asas Konsensualisme

Bahwa sebuah perjanjian terbentuk dengan adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada dasarnya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.⁶

3. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

4. Sewa Menyewa

Suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu yang telah ditentukan, dengan transaksi pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

5. Rumah

Suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal dimana penghuninya akan mendapatkan perlindungan dari segala kondisi alam misalnya hujan, terik panas matahari, dan sebagainya.

⁶ Herlien Budiono, *Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian di Indonesia*, PT. Citra Adita Bakti, Bandung, 2006, Hal 95

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu sebuah metode penelitian hukum yang memiliki fungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti sebagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Didalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang digunakan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang hukum perikatan, pembuatan kontrak dan sebagainya.

3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penulisan ini adalah data primer yaitu semua keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dan dicatat melalui hasil wawancara dan *observasi* (pengamatan) yang mana penulis melakukan interview atau wawancara dengan pejabat yang berwenang memberikan informasi. Dalam penulisan ini juga menggunakan data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel serta dokumen yang berkaitan dengan materi dibidang penelitian. Dari bahan sekunder mencakup tiga bagian, yaitu:⁷

a. Bahan Hukum Primer

⁷ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Empiris*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo persada, Jakarta, 2011, Hal 12

- 1) Hukum Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994

b. Bahan Hukum Sekuder

- 1) Buku-buku, referensi, laporan hasil penelitian :
 - a) Hasil-hasil penelitian tentang penerapan prinsip-prinsip hukum perikatan dalam pembuatan kontrak.
 - b) Doktrin-doktrin yang ada dalam buku.
 - c) Dokumen lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian pembuatan Kontrak.

- 2) Majalah-majalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah penerapan prinsip-prinsip asas konsensualisme hukum perikatan dalam pembuatan kontrak.

- c. Bahan : hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari: Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini ialah :

a. Wawancara

Wawancara adalah cara pengumpulan data yang dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab

secara lisan juga. Wawancara ini akan dilakukan oleh Notaris langsung. Dan dapat disimpulkan bahwa tahap-tahap atau metode wawancara ialah suatu acara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tanya jawab secara langsung peneliti dengan narasumber data. Jenis wawancara antara lain:

- 1) Wawancara bebas adalah pewawancara secara bebas untuk menanyakan apa saja tapi masih dalam konteks penelitian, juga mengingat akan data apa yang akan dikumpulkan.
- 2) Wawancara terpimpin adalah wawancara yang dilakukan dengan pewawancara dan membawa sederetan pertanyaan lengkap.
- 3) Wawancara bebas terpimpin adalah kombinasi antara wawancara bebas dan wawancara terpimpin.⁸

b. Kuisiner

Kuisiner yaitu alat riset atau survei yang terdiri dari atas serangkaian pertanyaan tertulis, yang bertujuan untuk mendapatkan tanggapan dari narasumber melalui wawancara.

5. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Dr. H. Ngadino S.H., Sp.N., MH., Jalan Majapahit, Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah.

6. Metode Analisa Data

⁸ Sugiyono, *Metode Kualitatif & RND*. Alfabeta, Bandung, 2010, Hal 6

Setelah data penelitian telah didapatkan dan terkumpul maka selanjutnya peneliti melakukan tahap berikutnya yaitu tahap analisa data. Analisa data adalah salah satu proses untuk mencari serta menyusun data secara sistematis. Data tersebut diperoleh dari hasil wawancara, observasi, studi lapangan dan dokumentasi dengan cara di data dimasukan dalam kategori kemudian melakukan sintesis, menyusun ke pola serta memilih yang penting dan dipelajari. Untuk mempermudah orang lain memahami maka peneliti membuat kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas bagian dari penulisan skripsi tentang Penerapan Prinsip-prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak, maka sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini Tinjauan Umum Kajian Islam tentang Perjanjian meliputi Pengertian-pengertian, Hukum Perikatan, Pembuatan Kontrak, Syarat Sahnya Kontrak, Asas-Asas Kontrak, Jenis-Jenis Kontrak.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan mengenai:

Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dan Kendala dan solusinya dalam Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan yang merupakan Jawaban dari Rumusan Masalah setelah dibahas dan dilengkapi dengan Saran sebagai rekomendasi penulis agar dapat memberikan manfaat.

