

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada era yang semakin berkembang pesat, pembangunan ruko atau rumah toko saat ini sedang banyak dicoba dan diupayakan di berbagai perkotaan dan daerah karena sesuai dengan kebutuhan warga sebagai fasilitas dalam melaksanakan kegiatan ekonomi seperti halnya jual beli.

Ruko atau rumah toko adalah bangunan yang dapat digunakan untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat untuk melakukan kegiatan usaha atau suatu pekerjaan di dalam satu tempat. Menurut Pasal 1 ayat (1) UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung “Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil konstruksi yang menyatu dengan tempat kediamannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melaksanakan kegiatannya, baik untuk hunian atau kegiatan usaha”.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak luput dalam berinteraksi antar individu karena pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, sehingga di dalam kegiatan untuk memenuhi kebutuhannya manusia akan bersosialisasi dengan individu lain dengan cara berkerja ataupun membuka usaha.

Kegiatan usaha biasanya dilaksanakan pada suatu tempat sebagai pusat aktivitasnya, namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat yang layak, sehingga keberadaan rumah toko sangat substansial guna mengembangkan usahanya. Para pelaku usaha dapat menyewa suatu rumah toko untuk dijadikan tempat melakukan aktifitas usahanya, sehingga akan terjadi suatu perjanjian sewa menyewa antara pelaku usaha dan pemilik rumah toko.

Dalam sewa menyewa dilibatkan dua pihak yaitu pihak yang memberikan fasilitas atau fungsi dari suatu benda (pihak yang memberikan sewa) dan pihak yang menerima juga merasakan fasilitas atau fungsi dari benda sewaan (pihak yang menyewa), proses terjadinya dimulai dengan penerimaan atas penawaran yang kemudian terjadilah hubungan hukum yaitu perikatan (Rastuti, 2017, hal. 189) sehingga pihak yang memberi sewa harus melakukan perlindungan hukum kepada objek yang disewakan kepada pihak yang menyewa.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang substansial karena sering dilaksanakan dalam praktik kehidupan sehari-hari. Suatu perjanjian melahirkan hak dan kewajiban, diantaranya para pihak yang memberi sewa dan yang menyewa, dimana pihak kreditur berkewajiban menyerahkan rumah toko tersebut kepada debitur, dan debitur berhak untuk membayar harga sewa kepada pemberi sewa. Debitur tidak berhak mengalihkan kepemilikan atas rumah toko yang disewanya, hanya sebatas menggunakan rumah toko yang di sewa tersebut. Namun apabila salah satu

pihak tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan maka ia harus menuai akibatnya yaitu diberi peringatan terlebih dahulu oleh kreditur dan apabila tak kunjung ia penuhi prestasi tersebut maka kreditur dapat melayangkan somasi dan debitur harus tanggung jawab atas dasar gugatan wanprestasi di pengadilan.

Wanprestasi yaitu tindakan seseorang yang lalai melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak (Debitur dan Kreditur) (Saliman, 2004, hal. 15). Menurut Pasal 1243 KUH Perdata disebutkan bahwa bila suatu perikatan tidak dipenuhi, maka diwajibkan adanya penggantian biaya, kerugian, dan bunga, juga apabila kelalaian pemenuhan perikatan telah dipastikan terjadi akibat si penyewa, walau sudah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan tersebut, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilaksanakannya hanya dapat diberikan atau dilaksanakannya dalam waktu yang melebihi waktu yang telah ditentukan.

Ketika seorang debitur tidak memenuhi prestasinya, maka kreditur mempunyai hak untuk mengajukan ganti rugi kepada debitur guna menjunjung kepastian hukum. Gugatan kreditur kepada debitur dapat dilakukan ke pengadilan yang berada dalam wilayah atau domisili dari kreditur tersebut.

Gugatan ganti rugi atas dasar wanprestasi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri, prosesnya berjalan menurut ketentuan hukum acara perdata (hukum perdata formil). Hukum perdata formil merupakan

hukum yang fungsinya mempertahankan hak-hak subjek hukum, sebab hak tersebut dilanggar oleh subjek hukum yang lain yang menyebabkan kerugian. Pihak yang dirugikan dapat meminta keadilan melalui pengadilan dari di ajukannya gugatan hingga pelaksanaan putusan hakim (R. Setiawan, 1982, hal. 28).

Dalam penelitian ini Pakde merupakan pemilik rumah toko di Jalan Mahar Martanegara RT06 RW04, Leuwi Gajah Kota Cimahi dan Bapak Dahna adalah seorang wirausaha yang memiliki usaha Galon Isi Ulang, dan Bapak Dahna membutuhkan satu unit rumah toko untuk usahanya yaitu Galon Isi Ulang. Bapak Dahna dan Pakde merupakan kerabat jauh, lalu mereka melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah toko yang berlokasi di Leuwi Gajah Kota Cimahi. Pelaksanaan sewa menyewa rumah toko ini, Pak Dahna setuju dengan harga yang diberi Pakde yaitu Rp 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per tahunnya, dan selanjutnya Pak Dahna menyewa ruko selama 2 (dua) tahun dengan total biaya sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) untuk tempat usaha.

Pembayaran sewa rumah toko ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan memberikan uang muka yang besarnya adalah setengah dari total harga setahun, yaitu sebesar Rp 22.500.000, (Dua puluh dua juta lima ratus rupiah) yang diberikan kepada Pakde yang kemudian sisanya disetor lunas setelah 6 bulan penyewaan rumah toko berlangsung.

Sewa menyewa rumah toko ini dilaksanakan secara lisan dengan bukti kwitansi pembayaran yang dibuat pada hari Rabu tanggal 23

September 2020 pukul 14.00 WIB dan dilaksanakan di Ruko yang berlokasi di Jln. Mahar Martanegara RT06 RW04, Leuwi Gajah Kota Cimahi. Perjanjian sewa menyewa antara Pakde juga Pak Dahna dalam sewa menyewa rumah toko ini melahirkan hubungan hukum yang direalisasikan dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko yang secara jelas mengatur tentang hak-hak dan kewajiban para pihak.

Kewajiban Pakde yaitu menyerahkan rumah toko kepada Pak Dahna dalam kurun waktu 2 Tahun dan Pakde punya hak menerima uang pembayaran sewa rumah toko sebagaimana yang sudah disepakati. Kewajiban Pak Dahna yaitu memberikan uang sewa kepada Pakde sesuai dengan yang sudah disepakati, dan mempunyai hak untuk mendiami rumah toko dalam waktu yang sudah disetujui yaitu 2 tahun.

Perjanjian sewa menyewa rumah toko di Jalan Mahar Martanegara Leuwi Gajah Kota Cimahi dimana sang pemilik rumah toko yaitu Pakde sebagai pihak yang menyewakan merasa dirugikan atas terjadinya kelalaian pembayaran oleh penyewa rumah toko yaitu Pak Dahna yang tidak kunjung membayar uang sisa menyewa rumah toko sebagaimana tenggang waktu yang telah ditentukan.

Mengacu pada uraian tersebut diatas, maka penulis akan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **”WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN DI RUMAH TOKO LEUWI GAJAH KOTA CIMAH**

DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat penulis identifikasikan sebagai berikut :

1. Bagaimana Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimana Upaya Yang Dilakukan Kreditur Dalam Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari skripsi mengenai Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Di Ruko Leuwi Gajah Kota Cimahi Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini adalah :

1. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi.
2. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Upaya Yang Dilakukan Oleh Kreditur Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Rumah Toko di Leuwi Gajah Kota Cimahi.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian Ini Diharapkan Dapat Membantu Atau Memberikan Kegunaan dan Manfaat Baik Secara Teoritis Maupun Secara Praktis, Yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini bisa memberi manfaat dan petunjuk atas hak-hak dan kewajiban para pihak, akibat hukumnya, serta upaya terkait wanprestasi dalam suatu perjanjian menurut Buku III KUHPerdata juga peraturan lain yang terkait.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini bisa menjadi petunjuk untuk para pihak yang terkait dan diharapkan bisa membantu pihak lain dalam penyelesaian sengketa

mengenai wanprestasi yang terjadi karena perjanjian yang lahir secara lisan.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara hukum, sebutan tersebut terdapat dalam UUD 1945 secara konstitusional yang berbunyi : "Negara Indonesia adalah negara hukum" yang dimuat dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3). Rancangan yang dipakai oleh negara Indonesia menyesuaikan dengan keadaan yang berada di dalamnya yaitu Pancasila, yang substansinya yaitu terjaminnya semua warga negara Indonesia beriringan dengan derajatnya dalam hukum dan pemerintahan, juga berkewajiban untuk menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan yang ada.

Tujuan dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia secara konkrit disebutkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 bahwa harus diwujudkan sebuah kesejahteraan, keadilan, juga kemakmuran untuk seluruh warga negara Indonesia.

Alinea ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan

Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pada Alinea ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut jelas bahwa Indonesia sebagai negara yang telah merdeka berlandaskan hukum menakrifkan dorongan juga upaya demi terwujudnya keseimbangan yang umum, menjadikan bangsa yang cerdas, serta turut serta dalam mewujudkan keseimbangan umum, kedamaian yang abadi, dan keadilan sosial. Dalam alinea ke-4 tersebut juga termuat dalam konsep penempatan hukum dalam posisi tertinggi dan pesan yang termuat di dalam Pasal 1 ayat (3) amandemen ke 4 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu, bahwa Negara Indonesia merupakan negara hukum (*rechchtstaat*) bukan berlandaskan kekuasaan belaka (*machstaat*), maka dalam melakukan suatu tindakan segalanya harus berdasarkan atas hukum.

Indonesia sebagai Negara Hukum, menjamin dan melindungi seluruh rakyat Indonesia yang dicantumkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu Pasal 28 D ayat (1) : “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil juga perlakuan yang

sama dimuka hukum'. Pasal 28 G ayat (1) : "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, juga harta benda yang berada di bawah kekuasaannya, juga berhak atas rasa aman dan perlindungan dari berbagai ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi". Pasal 28 H ayat (2) : "Setiap orang berhak mendapat kemudahan juga perlakuan khusus guna memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama untuk mencapai kesetaraan dan keadilan".

Edi Suharto, Prof. H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto di dalam bukunya yang berjudul "Kemiskinan dan Perlindungan Sosial Di Indonesia" mengemukakan pendapatnya berkaitan kandungan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea keempat yaitu :

"Pembukaan alinea keempat ini menjelaskan mengenai Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, sebab mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni sebab kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular" (Salman, 2005, hal. 158).

Sehubungan dengan hal tersebut, makna negara hukum berpaut dengan pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum yang mengemukakan

bahwa kekuasaan tertinggi ada pada hukum atau tidak adanya kekuasaan lain, kecuali kekuasaan tertinggi ada pada Pancasila yang berperan menjadi sumber dari segala sumber hukum.

Teori negara berlandaskan hukum artinya bahwa hukum merupakan keharusan bagi seluruh eksekutor negara atau pemerintah agar patuh terhadap hukum (*subject to the law*). Tiada kekuasaan yang lain nya diatas hukum (*above the law*). Sebuah kedudukan tidak boleh dijadikan sebagai alasan untuk melakukan kekuasaan yang sewenang-wenang (*arbitrary power*) atau penyalahgunaan wewenang (*misuse of power*). Konsep *rechtstaat* yang dianut Indonesia pun adalah konsep *rechtstaat* yang materiil/sosial atau yang disebut juga (*welfare state*) atau negara hukum yang modern. Negara kesejahteraan wajib mewujudkan kesejahteraan bagi warga negaranya, sehingga campur tangan pemerintah dalam mengurus kepentingan ekonomi rakyat dan kepentingan sosial politik tidak dapat dihindarkan (Indrati, 2008, hal. 240). Mengacu pada teori (*welfare State*) yang searah dengan dasar negara Indonesia dan ditegaskan bahwa negara yang kesejahteraan rakyatnya dijamin pemerintah.

Burgerlijk wetboek voor Indonesie merupakan kitab peninggalan Kolonial Belanda pada 1 Mei 1848 yang menjadi landasan bagi Hukum Perdata di Indonesia. Keanekaragaman (*pluralisme*) terjadi pada aturan berkaitan dengan Hukum Perdata di Indonesia, dimana setiap masing-masing kelompok masyarakat memiliki suatu hukum perdatanya sendiri, kecuali bidang-bidang tertentu yang terunifikasi.

Hukum Pembangunan Menurut Mochtar Kusumaatmadja yaitu hukum adalah segenap asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengontrol perbuatan manusia, termasuk didalamnya lembaga-lembaga dan proses untuk memmanifestasikan hukum, maka yang menjadi acuan dari hukum tersebut yaitu berperan untuk menjaga ketertiban dalam masyarakat. Dengan demikian, ada 2 hal yang harus diperhatikan dalam pembangunan hukum, yaitu problematika hukum yang dijadikan sebagai sarana perubahan dan pembinaan atau perkembangan hukum. Masyarakat sebagai suatu organisasi kehidupan akan membangun dan bertahan hidup dengan sistematis, sebab dalam suatu cara organisasi yang sistematis dapat mengarahkan kepada maksud dan tujuan organisasi tersebut.

Kesistematisan mengacu terhadap ketertiban yang menjadi fundamental untuk terciptanya suatu masyarakat yang tertata. Hukum diperlukan sebagai sarana dalam mewujudkan tujuan tersebut. Disamping itu juga, tujuan hukum itu sendiri ialah tercapainya keadilan yang ukurannya akan tertakar berbeda-beda bagi masyarakat dan waktu nya. Untuk itu mencapai ketertiban dalam masyarakat ini diperlukan adanya kepastian dalam hubungan antar manusia di dalam masyarakat (Kusumaatmadja, 2006, hal. 3).

Kedua hal yang harus diperhatikan dalam hal pembangunan hukum yaitu masalah-masalah hukum sebagai metode untuk perubahan dan pembinaan atau kemajuan hukum yang sebenarnya. Masyarakat sebagai suatu perkumpulan kehidupan akan terus membangun dan bertahan hidup dengan teratur, karena dengan demikian suatu perkumpulan yang terkoordinasi dapat

mendorong tercapainya maksud dan tujuan dari perkumpulan yang sebenarnya. Cara yang terorganisir mengacu pada ketertiban yang merupakan syarat mendasar bagi hadirnya budaya yang sistematis. Hukum diperlukan sebagai sarana untuk memahami tujuan tersebut. Selain ketertiban, satu lagi tujuan hukum yaitu untuk keadilan, yang berubah isi dan ukurannya sesuai dengan masyarakat juga dengan zamannya.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan sah yang didambakan semua orang, Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan salah satu prasyarat yang wajib dan patut dipenuhi dalam pengesahan Undang-Undang. Untuk keadaan ini, Sudikno Mertokusumo mempunyai pengertian bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan hukum terhadap kegiatan subjektif, yang mengandung pengertian bahwa seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu guna memperoleh kepastian hukum. (Mertokusumo, 2002, hal. 34).

Sebuah kepastian hukum adalah sesuatu yang harus dipertahankan oleh semua orang, terutama oleh Penegakkan hukum atau otoritas hukum. Pada kepastian hukum berjalan, maka dapat membuat suatu tatanan sosial yang efisien dan metodis, dengan tujuan bahwa *Law as a tool of social engineering* akan terjadi. Hukum menjelma menjadi kapasitas *social engineering* dari hukum dan pilihan hakim di masing-masing, tidak terlalu kaku dan dibatasi oleh kebutuhan untuk menyesuaikan antara stabilitas hukum dengan kepastian bagi perbaikan hukum sebagai alat kemajuan sosial.

Semakin banyaknya pemanfaatan hukum sebagai instrumen kontrol dan strategi sosial dalam budaya masa kini, sedikit demi sedikit akan semakin mengecilkan medan “Hukum Pakarnya Hukum”. Dengan cara ini, kapasitas inovatif para hakim akan tercipta dalam rangkaian hukum wawasan secara keseluruhan. Namun, itu membuat kemajuan hukum oleh pengadilan imajinatif jauh lebih signifikan oleh masyarakat setempat (Ali, 2008, hal. 159).

Hal mendasar yang menjadi salah satu pendirian seorang sarjana hukum adalah mendalami dan memahami hukum yang berlaku di arena publik. Hukum Perdata adalah hukum yang mengarahkan subyek hukum dengan subyek hukum lainnya, maka sudah sepatutnya seorang sarjana hukum memahami dan mendapatkan apa yang terkandung dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal umum yang biasanya dikaji dalam kegiatan publik adalah perjanjian, yang dinyatakan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagaimana dinyatakan oleh Rachmat Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih secara teratur mengikatkan dirinya kepada sekurang-kurangnya satu orang (R. Setiawan, 1999, hal. 49). Kata perbuatan dalam hal ini dapat didefinisikan sebagai suatu kegiatan hukum yang diharapkan menyebabkan akibat hukum bagi berbagai pihak yang mengikatkan diri satu sama lain dalam suatu perjanjian, dalam perjanjian itu harus dengan sadar dan memenuhi syarat sah suatu perjanjian mengingat perjanjian itu akan melahirkan suatu hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang untuk situasi ini mengikat suatu perjanjian.

Suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian pasti dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang mencapai suatu kesepakatan, sedangkan suatu perikatan yang muncul dari suatu Undang-Undang dihadirkan oleh Undang-Undang yang bertentangan dengan keinginan pihak-pihak yang terkait. Ketika dua orang melaksanakan suatu perjanjian, itu berarti bahwa di antara mereka ada kesepakatan atau biasa disebut kesamaan kehendak. Mereka terikat satu sama lain mengingat jaminan yang telah mereka buat. Ikatan ini dapat putus bila jaminan telah dipenuhi.

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa Asas yang berlaku yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak

Diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-Undang untuk orang-orang yang membuatnya. Ada pihak-pihak yang bergantung pada Pasal 1320 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat-syarat legitimasi perjanjian tersebut.

Kebebasan berkontrak memberi kesempatan untuk para individu agar bebas dalam menentukan hal dalam perjanjian seperti penentuan pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian, penentuan isi klausula, penentuan bentuk dan kebebasan lainnya yang secara bebas namun sejalan dengan Undang-Undang (Miru, 2007, hal. 4).

Asas kebebasan berkontrak adalah premis yang menjamin kesempatan individu untuk mengadakan perjanjian. Hal ini juga tidak terlepas dari gagasan Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan Undang-Undang yang mengatur agar pihak terkait dapat mengesampingkan, kecuali Pasal-Pasal tertentu yang bersifat memaksa.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata Butir kesatu di mana kata "sepakat" ditemukan. Kata sepakat menunjukkan bahwa suatu kesepakatan terjadi ketika ada kesamaan kehendak dari berbagai pihak. Asas ini secara tegas erat kaitannya dengan Asas kebebasan berkontrak (Badrulzaman, 1993, hal. 113).

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian dalam kalimat terakhir Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “berlaku sebagai Undang-Undang untuk para pembuatnya”. Para pihak yang membuat perjanjian secara sah terikat untuk melakukan isi perjanjian tersebut sebagaimana keharusan untuk melakukan perintah Undang-Undang.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Arti itikad baik dalam perjanjian ialah harus mendasarkan kepada norma kepatutan atau apapun yang dikira sesuai dan patut di dalam masyarakat

(Syamsuddin M, 1985, hal. 13). Itikad baik akan dibutuhkan sepanjang masa, sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat, dalam implementasinya terjadi penerobosan sesuai dengan kasus yang dihadapi, penerobosannya bersifat kasuistis (Kusmiati, 2004, hal. 748).

5. Asas Kepribadian

Siapa saja pihak yang terikat dalam perjanjian dijelaskan dalam asas kepribadian yang diatur dalam Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata. Menurut Pasal 1315 yang menyebutkan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama pribadi atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya. Pasal 1340 pun menyebutkan bahwa perjanjian dapat berlaku antara para pihak pembuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat terhadap pihak ketiga, Namun ada pengecualian yang tercantum di dalam Pasal 1317 yang memperbolehkan seseorang untuk membuat janji untuk kepentingan pihak ketiga (masyarakat). Asas ini meringkas bahwa perjanjian itu hanya mengikat para pihak pembuat dan tidak dapat mengikat pihak yang tidak membuatnya.

Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian adalah sah dengan asumsi memenuhi prasyarat:

1. Kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian;
2. Cakap hukum dalam membuat suatu perjanjian;

3. Suatu sebab tertentu;

4. Suatu kausa yang halal.

Syarat tersebut terbagi kedalam dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Pada butir (1) dan (2) syarat subjektif merupakan syarat yang menyangkut para pembuatnya, ketika tidak terpenuhinya syarat subjektif maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya suatu perjanjian itu (*voidable*). Syarat Objektif mengacu pada butir (3) dan (4) yaitu syarat yang menyangkut objek perjanjiannya, apabila tidak terpenuhi syarat objektif ini, maka akibat hukumnya yaitu batal demi hukum (*null and void*).

Pilihan untuk menuntut pembatalan perjanjian ini dibatasi hingga 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUH Perdata. Namun selama tidak dilakukan pembatalan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak. Apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat objektif yang bersifat memaksa, maka perjanjian itu tidak sah dan batal, yang mengandung arti bahwa dari awal dianggap tidak pernah ada perjanjian dan tidak ada alasan untuk saling menuntut di muka pengadilan.

Dalam melakukan perjanjian, semua pihaknya memiliki keistimewaan dan komitmen yang harus dipenuhi. Apa yang harus dipenuhi disebut prestasi. Dalam pelaksanaannya, para pihak bisa tidak sesuai dengan aturan dalam melaksanakannya, hal tersebut bernama wanprestasi. Secara

etimologis prestasi buruk merupakan arti dari wanprestasi yang mana wanprestasi merupakan kata yang berasal dari bahasa Belanda.

Wanprestasi merupakan perbuatan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban atau prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan antara para pihak (Saliman, 2004, hal. 15). Menurut Dr. Yahman, S.H., M.H., dalam Bukunya berpendapat bahwa “Terjadinya wanprestasi diawali dengan perjanjian kontraktual. Perjanjian tersebut dibuat sebagai instrument yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat perorangan (*privat*) dan perdata khususnya dalam pembuatan kontrak (Yahman, 2017, hal. 51).

Dalam kondisi biasa, dapat dibayangkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat mungkin ada komponen ketidaksempurnaan kehendak (*wilsgeberke*). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga hal yang dapat dijadikan sebagai penjelasan di balik batalnya suatu perjanjian yang bergantung pada ketidaksempurnaan kehendak, yaitu:

1. Kekhilafan (*Dwaling*)

Berkenaan dengan Kekhilafan atau *Dwaling* maka dijelaskan dalam Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata bahwa Kekhilafan atau *Dwaling* merupakan seseorang yang pada waktu membuat perjanjian diberi pemahaman secara keliru tentang barang atau pandangan yang palsu atau seandainya tidak khilaf tidak akan sepakat (cacat kehendak).

2. Paksaan (*Dwang*)

Paksaan atau *Dwang* adalah kondisi dimana seseorang melakukan kekerasan fisik maupun psikis dalam membuat suatu perjanjian (di bawah ancaman) yang ancaman tersebut melawan hukum, sehingga ancaman tersebut menyebabkan ketakutan bagi pihak lawan yang mengalami paksaan tersebut. Paksaan atau *Dwang* ini terdapat dalam Pasal 1323-1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Penipuan (*Bedrog*)

Penipuan atau *Bedrog* ialah sebuah alasan untuk pembatalan perjanjian, jika tipu daya yang digunakan oleh salah seorang pihak adalah benar bahwa pihak yang lain tidak membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu daya itu. Penipuan tidak dipersangka kepadanya, sehingga tetap wajib di buktikan. Maka dimana ada hal yang mencurigakan harus ada logika. Penipuan atau *Bedrog* terdapat dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

Dalam menyelesaikan perjanjian, mungkin ada resiko. Resiko memiliki dua bagian sebagaimana yang disebutkan oleh Rachmat Setiawan, yaitu resiko perjanjian sepihak dan resiko perjanjian timbal balik. Perjanjian

sepihak adalah pengaturan di mana komitmen hanya pada satu pihak seperti, penitipan dengan percuma, pinjam pakai dan hibah. Sebagaimana ditunjukkan oleh Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kreditur menanggung resiko perjanjian sepihak atau dengan artian pemenuhan prestasi tidak lagi diwajibkan oleh debitur. Apabila menurut persetujuan timbal balik A tidak menunaikan presentasinya karena kondisi memaksa, apakah B dibebaskan dari komitmennya.

Perjanjian memiliki akibat dan akibat perjanjian tersebut sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

- 1) Segala perjanjian yang sah dibuatnya, maka dinyatakan sebagai Undang Undang bagi para pihak yang terlibat dalam pembuatannya.
- 2) Suatu pembatalan terhadap suatu perjanjian tidak bisa dilakukan kecuali atas kesepakatan semua pihak yang terlibat, atau alasan alasan yang dinyatakan cukup oleh Undang-Undang.
- 3) Suatu perjanjian mesti dilaksanakan dengan itikad baik.

Artinya bahwa setiap perjanjian yang mengikat para pihak atau nama lain nya Asas *Pacta Sunt Servanda* yang pada perkembangannya berarti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya, sedangkan *Nudum Pactum* sudah cukup hanya dengan sepakat saja dan perjanjian mengacu kepada asas kebebasan

berkontrak, kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh aturan hukum yang sifatnya memaksa. Sehingga para pihak yang mengaitkan dirinya dalam perjanjian tersebut harus menaati hukum yang bersifat memaksa tersebut.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sewa menyewa termasuk pada bagian perjanjian bernama, yang diatur dalam bab VII Buku III Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan (*van verbintenissen*).

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai akibat dalam suatu perjanjian "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Jika salah satu pihak merasa adanya kerusakan suatu prestasi maka salah satu pihak yang merasa di rugikan haknya dalam hal ini kreditur dapat melakukan gugatan atas dasar Wanprestasi setelah dinyatakan lalai karena lewatnya waktu yang ditentukan atau telah diberi somasi sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdato dan berhak menerima atas ganti kerugian sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdato bila mana didasari pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 1267 KUHPer diatur akibat hukum wanprestasi, dimana pihak yang tidak memenuhi perikatan dapat memilih, meminta pihak tersebut untuk menunaikan prestasinya, apabila itu memungkinkan untuk dilakukan, atau juga dapat melakukan penuntutan guna batalnya perjanjian, disertai dengan ganti rugi (biaya, kerugian, dan bunga).

F. Metode Penelitian

Peter R. Senn mendefinisikan metode sebagai cara atau prosedur guna mencari tahu terkait sesuatu dengan pengaplikasian cara yang sistematis atau tersusun (Senn, 2003, hal. 46). Sehubungan dengan penelitian ini, penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian Hukum Normatif adalah eksplorasi kepustakaan atau penelitian data sekunder (Soemitro, 1990, hal. 24). Cara-cara yang ditempuh oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis, yaitu penelitian dengan mendeskripsikan realitas dan mendapatkan gambaran dari hukum tentang objek yang diteliti (Soemitro, 1994, hal. 97). Selanjutnya akan menggambarkan Wanprestasi yang dilakukan Debitur dalam pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Ruko di Leuwi Gajah Cimahi yang ditinjau dari Buku III KUHPperdata.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang menggarisbawahi bagian-bagian yuridis dalam Buku III KUHPperdata dengan menyelidiki dan menguji masalah-masalah yang bergantung pada Undang-Undang yang berlaku. (Mamudji, 2007, hal. 14).

Dalam penelitian hukum normatif memuat penelitian asas hukum dan sistematika hukum, yang menjadi pemahaman mendasar dalam system hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum) dan juga pengkajian terhadap masalah menurut Undang-Undang yang berlaku.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan dengan 2 cara, yaitu penelitian sekunder dan penelitian primer, penelitian sekunder dilakukan dengan mengambil informasi berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian primer meliputi pembuatan pertanyaan dan wawancara. Dengan demikian, penelitian dibagi menjadi dua tahap, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Keputusan merupakan penelitian yang dilakukan dengan metode membaca dan mengamati berbagai literatur dan peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan masalah yang di kaji.

Bahan Hukum yang dipergunakan terdiri dari 3 macam yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum utama yang mengatur seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan pendapat para ahli hukum yang berhubungan dengan Perundang-Undangan terkait dan dapat mendukung dalam menganalisis bahan-bahan hukum primer, yaitu doktrin (pendapat para ahli hukum), hasil penelitian, internet, dan dokumen lain yang terkait.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti *Law Dictionary*, kamus bahasa Inggris-Indonesia, Indonesia-Inggris, kamus bahasa Belanda dan *Encyclopedia*.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu suatu metode mendapatkan data yang dipraktikkan dengan melakukan pengamatan untuk memperoleh penjelasan-penjelasan yang akan dikelola dan dikaji berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Soemitro, 1985a, hal. 15). Penelitian ini dilakukan guna mendapatkan data primer, dan sebagai pelengkap data sekunder yang termuat dalam studi kepustakaan menjadi data tambahan yang dipraktikkan dengan

tanya jawab atau wawancara dengan pihak yang bersangkutan (informan/narasumber).

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa teknik , yaitu:

a. Studi kepustakaan (Soemitro, 1985b, hal. 15).

- 1) Inventarisasi, yaitu mengonfrontasikan buku-buku yang ada hubungannya dengan perjanjian, wanprestasi, dan pertanggungjawaban pidana.
- 2) Klasifikasi, yaitu menyeleksi data yang dihimpun tadi ke dalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.
- 3) Sistematis, yaitu menyusun data-data yang didapat dan dikelompokkan menjadi uraian yang teratur.

b. Wawancara

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara mewawancarai narasumber dan telah dipersiapkan pokok pertanyaannya terlebih dahulu.

5. Alat Pengumpulan Data

Terkumpulnya data sebagai hasil dari penelitian tidak terlepas dari beberapa alat pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk

menunjang terlaksananya penelitian, adapun alat pengumpulan data adalah sebagai berikut :

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa inventarisasi bahan hukum primer, sekunder, tersier, catatan, alat tulis, dan laptop untuk mengetik bahan yang telah diperoleh.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan dan alat tulis untuk mencatat pada saat wawancara berlangsung.

6. Analisis Data

Metodologi pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah analisis informasi yang dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu penyusunan data secara kualitatif guna mendapatkan kejelasan tentang masalah yang dikaji dengan analisis non statistik yang mengacu pada asas, norma, dan Undang-Undang dan pedoman yang ada sebagai standar sah yang pasti tanpa menggunakan rumus dan angka sehingga satu Undang-Undang dan Undang-Undang lainnya tidak bertentangan satu sama lain guna mencapai kepastian hukum.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini bertempat di lokasi yang memiliki hubungan dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, yaitu di :

a. Penelitian Kepustakaan

1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas
Pasundan Jalan Lengkong Dalam No.15 Bandung.

2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum
Universitas Padjajaran Jalan Dipatiukur No.35 Bandung.

b. Instansi

Ruko Jalan Mahar Martanegara RT06 RW04 Leuwi Gajah,
Kota Cimahi.