

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat terlepas dari adanya interaksi antar satu sama lain. Hal ini dibuktikan dengan beragamnya aktifitas dan kegiatan yang diberlangsung secara bersama-sama dalam ruang lingkup bermasyarakat yang dalam pelaksanaanya mereka diberikan kebebasan untuk melakukan kegiatannya berdasarkan ketentuan hukum yang ada. Adapun beberapa interaksi sosial yang terjadi di dalam masyarakat, seperti tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi. Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi yang dimana hal ini dapat dilihat dari perilaku konsumtif masyarakat itu sendiri. Guna menunjang terpenuhinya kebutuhan, tiap-tiap dari mereka mengikatkan diri antar satu sama lain guna bekerja sama dalam memenuhi kebutuhan hidup mereka masing-masing yang dimana hal ini tidak terlepas dari adanya pemenuhan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat dilihat bahwa pentingnya suatu ketentuan yang dirumuskan dan ditetapkan oleh para pihak yang berikatan guna memastikan terselenggaranya kerjasama antar satu sama lain. Konsep ini dapat kita lihat dalam suatu bentuk perikatan yang dikenal dengan istilah “Perjanjian”. Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat dan bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Dalam penerapannya perjanjian merupakan suatu

perhubungan hukum antar pihak terkait tentang apa yang diperjanjikan, dimana suatu pihak telah dan/atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lainnya menuntut pemenuhan atas janji tersebut.

Di dalam Hukum Perdata telah mengatur mengenai hal ini, yang dimana perlu diketahui bahwa hukum perdata sendiri dikhkususkan dalam hubungan antar orang perorangan, karena dalam hukum perdata hanya akan berlaku dan mengikat setiap pihak yang mengikatkan diri dalam suatu hubungan baik perikatan maupun perjanjian. Dimana pihak (subjek) adalah orang atau person pembawa hak di dalam hukum. Yaitu orang secara hukum diberi kedudukan sebagai pembawa hak adalah orang yang mempunyai atau berstatus merdeka.¹ Maka untuk itu dalam melakukan suatu kegiatan maupun hubungan dengan orang lain tidak terlepas dari adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak.

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam prakteknya suatu kontrak atau perjanjian hanya dapat terjadi jika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;

¹ Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 6

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.²

Saat syarat-syarat perjanjian tersebut terpenuhi, maka pada saat itu pula suatu perjanjian menjadi sah dan berlaku sebagai aturan atau undang-undang yang mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dalam pelaksanaanya, perjanjian tersebut mengikat para pihak dengan kuat, maka muatan dalam perjanjian yang berasal dari hasil buah pikiran tiap pihak yang memperjanjikan kesepakatan tersebut akan selalu berdampak pada hukum yang luas sehingga setiap perjanjian harus dibuat dengan secermat mungkin.³

Hukum perdata sebagai dasar dari timbulnya suatu perikatan tentunya memiliki pengaruh besar dalam setiap hubungan subjek hukum dalam melangsungkan kehidupan. Sejalan dengan adanya hubungan tersebut biasanya ada timbal balik yang didapat setiap orang yang melakukan hubungan tersebut baik berupa jasa maupun uang sebagai imbalan. Seperti halnya dalam hubungan perjanjian sewa menyewa, dimana di dalamnya terdapat hak dan kewajiban, baik bagi pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tersebut. Sewa menyewa sendiri diatur dalam buku Ketiga KUHPerdata yang mana disebutkan dalam Pasal 1548 yaitu “sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran”.

² Bernadetha, *Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibat Jika Tidak Terpenuhi*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-c14141>, diakses pada 28 Mei 2024, pukul 16:08

Melihat dari pasal tersebut maka dapat diketahui bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan memberikan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi untuk memberikan pembayarannya. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak mau pun tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.⁴

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian Konsensual. Artinya ia sudah sah mengikatkan pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁵ Peraturan perundang-undang Indonesia membedakan perjanjian dalam dua bentuk, yaitu bentuk perjanjian tertulis dan bentuk perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, hal ini disebutkan dalam ketentuan

⁴ Ari Zuwanda, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Antara Penyewa Dengan CV. Kita Bersama di Kota Medan*, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2019, h. 2

⁵ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 40

pada Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdata. Bunyi Pasal 1570 ialah jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukanya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata ialah jika sewa tidak dibuat dengan lisian, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁶

Seiring perkembangan zaman kebutuhan mayarakat semakin lama semakin tinggi. Maka dari itu kegiatan perdagangan pada masyarakat ada yang memerlukan ruko akan tetapi, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Maka dari itu, mau tidak mau para pelaku usaha harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkannya dan sesuai kebutuhannya. Maka dari itu kebutuhan ruko menjadi salah satu lahan bisnis bagi masyarakat, dengan demikian dapat menyebabkan timbulnya perjanjian sewa-menyewa ruko.

Melihat kenyataan di lapang, bukannya hanya pelaku usaha perorangan saja yang membutuhkan lokasi ataupun bangunan guna menunjang usahanya, tak terkecuali PT. Indomarco Pristama yang lebih dikenal dengan merek dagangnya, yaitu Indomaret. Sebagai salah satu upaya guna melakukan ekspansi bagi usahanya, PT. Indomarco Pristama sendiri melakukan hubungan perjanjian ataupun kerja sama dengan para pemilik ruko dengan hampir di seluruh Indonesia dengan menggunakan merek dagang mereka sendiri, yaitu Indomaret. Dalam upaya untuk mengembangkan perusahaannya, Pihak Indomaret sendiri

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2014. *KUHPerdata*. Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 385

berusaha untuk memperlebar jaringan usaha yang mereka miliki guna menjangkau konsumennya di seluruh Indonesia.

Pelaksanaan kerjasama inilah yang akan menimbulkan adanya keterikatan hubungan hukum diantara Indomaret dan pemilik ruko itu sendiri. Pengikatan ini dibuat dalam suatu bentuk perjanjian guna memastikan terpenuhinya kebutuhan dan/atau kepentingan masing-masing pihak. Saat perjanjian tersebut telah memenuhi tiap unsur dalam syarat sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut mengikat tiap pihak yang memperjanjikan untuk memenuhinya. Dalam ketentuan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, menyebutkan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”⁷ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu mengikat para pihak tersebut, Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam pelaksanaan berhak untuk memaksakan pelaksanaan melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.⁸ Perjanjian itu mengikat dan berlaku hanya kepada setiap orang yang memperjanjikannya, artinya menimbulkan tanggung jawab hukum dalam memenuhinya “pacta sunt servanda atau janji harus ditepati”

Dalam pengimplementasiannya, asas *pacta sunt servanda* merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang cakap hukum dan memenuhi syarat objektifnya, memiliki kekuatan

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338

⁸ R. Subekti, 2014 *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Hal.3

hukum yang mengikat para pihak tersebut dan para pihak berkewajiban untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dengan itikad baik.

Aturan mengenai kontrak/perjanjian sewa juga tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang jaminan hukum antara pemilik properti dan penyewa, jikalau didapati terdapat kontrak tertulis yang sah. Kontrak tertulis memuat tiga klausul penting dalam Pasal 4 angka (2), yaitu: hak dan kewajiban pemilik dan penyewa, jangka waktu sewa properti, dan harga sewa.⁹

Dalam penelitian ini penulis akan membahas mengenai realitas penerapan asas pacta sunt servanda dalam transaksi perjanjian sewa menyewa ruko di Kota Jayapura. Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan melakukan penelitian skripsi yang berjudul “**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA INDOMARET DAN PEMILIK RUKO DI KOTA JAYAPURA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang diajukan penulis menjadi dasar dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana implementasi Asas Pacta Sunt Servanda dalam transaksi perjanjian sewa menyewa antara Indomaret dan pemilik ruko?

⁹ Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994

2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam transaksi perjanjian sewa menyewa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adaldah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi Asas Pacta Sunt Servanda dalam transaksi perjanjian sewa menyewa antara Indomaret dan pemilik ruko.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam perjanjian sewa menyewa.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat dilihat dari 2 (dua) bentuk segi manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Untuk memperdalam pemahaman dan wawasan penulis dalam ilmu pengetahuan tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama hukum perjanjian, sewa-menyewa, dan wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

Hal ini dapat menjadikan sebagai bahan untuk studi, literatur, untuk para akademisi. Selain itu juga dapat membantu masyarakat memahami membuat sebuah perjanjian dan mencegah terjadinya wanprestasi serta

sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Cenderawasih.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Dalam hal ini yang menjadi lokasi penelitian oleh penulis dilakukan pada outlet Indomaret di Kota Jayapura Provinsi Papua.

2. Jenis Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu yang dihadapi. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis empiris dan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat dan berfokus pada fakta sosial. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis tergolong penelitian *Observational Research* yaitu suatu jenis penelitian yang penulis lakukan dengan cara pergi atau turun lapangan untuk melakukan pengumpulan data memakai alat data yaitu wawancara.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer, ialah sumber data yang diambil dari sumber pertama yang ada dilapangan. Data yang diperoleh langsung dari obyek penelitian tersebut melalui kegiatan obeservasi dan juga wawancara langsung

dengan responden serta dokumentasi. Dari data primer yang diperoleh, selanjutnya dilakukan proses penelaahan dokumen secara deskriptif kualitatif

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ialah sumber data yang diperoleh dari sumber yang kedua setelah sumber data primer. Adapun data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliput peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang diperlukan dalam penelitian ini berupa:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4 (empat), Pasal 28D ayat (1) dan (2), perihal setiap orang berhak atas jaminan, perlindungan, kepastian hukum dan perlakuan yang adil dalam hubungan kerja
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, sebagai penunjang/petunjuk maupun memperjelas terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier terdiri atas kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin yang dimana kegiatan wawancara tersebut dilakukan secara langsung oleh peneliti dengan subyek penelitian yang ada dilapangan dengan cara bebas namun masih terarah berdasarkan garis permasalahan yang diteliti. Wawancara dilakukan berdasarkan daftar pertanyaan yang disusun oleh peneliti. Daftar pertanyaan yang telah disiapkan oleh peneliti adalah bersifat terbuka. Terbuka berarti peneliti menyusun pertanyaan saja belum dengan jawabannya.

b. Studi Kepustakaan

Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier diteliti dengan studi kepustakaan. Guna membandingkan ideal hukum (*law in books*) dengan realitas hukum (*law in action*)

5. Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam mengelola dan menganalisis data yang diperoleh dari lapangan maupun dari peneliti adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis yang dilakukan dengan memahami dan/atau merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.