

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya pada satu orang lain atau lebih.<sup>1</sup> Secara yuridis perjanjian diatur pada KUHPerdara buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah : perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.<sup>2</sup> Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat<sup>3</sup>:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Salah satu bentuk perjanjian adalah sewa menyewa, termasuk perbuatan hukum perdata yang dilaksanakan oleh suatu subjek hukum (badan hukum dan perseorangan). Sewa menyewa diatur pada pasal 1548 sampai pasal 1600 KUHPerdara. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Septarina Budiwati, 2018, buku ajar hukum perdata, muhammadiyah university press, Surakarta, hal. 182

<sup>2</sup> Wakit Nanang Pebrianto, “Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil”, *Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2013, hal 1

<sup>3</sup> Prof. Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, hal. 17

<sup>4</sup> Wakit Nanang Pebrianto, *Op.Cit*, hal 1

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) sewa memiliki arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa memiliki arti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa itu merupakan suatu kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah ditentukan dan disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>5</sup> Pihak yang dimaksud dalam hal ini bisa berupa orang perseorangan atau bisa juga badan hukum. Badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim.<sup>6</sup>

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab *ijarah* berasal dari kata yang sinonimnya artinya menyewakan, memberinya upah, memberinya pahala.<sup>7</sup> Berdasarkan definisi tersebut dapat penulis kemukakan bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara', kebolehan transaksi *ijarah* ini didasarkan pada Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ

اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (۲۳۳)

Artinya: “Jika kamu hendak menyusukan anak kamu (kepada orang lain) maka tidak bedosa apabila kamu memberikan pembayaran secara pantas. Bertaqwalah

<sup>5</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV. Pustaka Setia, hal. 88

<sup>6</sup> Chidir Ali. 1999. *Badan Hukum*. Alumni, Bandung, hlm.18-19.

<sup>7</sup> Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Amzah. Cet-1, Hal. 135.

*kamu kepada Allah dan ingatlah bahwa Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Al-Baqarah: 233)*

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat penulis kemukakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijârah al'ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi itu berupa manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah az-zimmah* atau upah mengupah. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqih disebut *al-ijârah*.<sup>8</sup> Tujuan diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda atau barang tersebut.

Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai perjanjian sewa menyewa rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum.<sup>9</sup>

Perjanjian seperti contohnya sewa menyewa ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus saling bersepakat, saling setuju mengenai semua hal – hal yang ada pada isi perjanjian yang mereka buat. Kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Pihak yang menyewakan menginginkan sejumlah uang, pihak yang menyewa menginginkan barang dari yang menyewakan. Orang yang

---

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk. 2010, *Fiqih Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 278.

<sup>9</sup> Dewi Fitri, “Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah”, *Universitas Sumatera Utara*, 2013, hal 2

membuat perjanjian seperti ini haruslah cakap menurut hukum, misalnya sudah dewasa dan sehat lahir dan batinnya seperti itu dianggap cakap menurut hukum.

Asas itikad baik merupakan salah satu landasan dalam membuat perjanjian, Dalam membuat suatu perjanjian ada salah satu asas yang harus dipatuhi oleh semua pihak yaitu asas itikad baik sebagai landasan dari suatu perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdota mengatur itikad baik sebagai landasan seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian.<sup>10</sup>

Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota maka dapat penulis kemukakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah antara perseorangan dan badan hukum termasuk dalam perjanjian bernama. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Peraturan tentang sewa menyewa ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>10</sup> Gresnews.Com, selasa, 14 April 2015, 06.00 WIB: *Asas itikad baik sebagai landasan pembuatan perjanjian*, dalam <http://www.gresnews.com/berita/tips/98052-asas-itikad-baik-sebagai-landasan-pembuatan-perjanjian/#> diunduh Minggu 17 Februari 2019, pukul 23:32 WIB

Sebagaimana yang sudah biasa terjadi dalam masyarakat, untuk memenuhi kebutuhan atau untuk menambah pemasukan, mereka memanfaatkan tempat tinggal yang mereka miliki sebagai bidang usaha sewa menyewa rumah. Dilihat dari segmen bisnis usaha sewa menyewa rumah ini sudah cukup banyak masyarakat yang melakukan hal ini. Masyarakat yang menyewakan rumahnya biasanya adalah masyarakat mampu yang memiliki rumah tempat tinggal yang besar atau luas dan ataupun memiliki rumah tempat tinggal yang lebih dari satu, sehingga dapat menyewakan salah satu rumahnya.

Usaha sewa menyewa rumah cukup diminati oleh para pemilik rumah yang memiliki rumah lebih dari satu selain sebagai usaha sampingan, usaha seperti ini dapat menjadi ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak terlepas dalam suatu bisnis tentu akan muncul kerjasama yang bertujuan dengan kesepakatan yang terbaik untuk semua pihak. Pada kerjasama seperti ini dilakukan oleh dua belah pihak antara penyewa dengan pemilik rumah, penyewa membayarkan sejumlah uang yang sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan kepada pemilik rumah, yang pastinya dengan adanya ketentuan-ketentuan yang telah di sepakati, contohnya seperti penyewa harus melakukan perawatan dan memelihara rumah yang disewa dengan baik, tidak diperbolehkan membongkar bangunan yang dapat menyebabkan rusaknya bangunan rumah, membayar listrik, membayar air, dan juga yang terpenting besaran uang sewa yang harus dibayarkan tiap waktunya yang di tentukan. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah harus dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut dimaksudkan agar dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah tidak ada salah satu pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian yang penulis kemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang kemudian akan ditulis dalam skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN KONTRAK SEWA MENYEWA RUMAH ANTARA PERSEORANGAN DAN BADAN HUKUM”**.

### **B. Pembatasan Masalah**

Dalam suatu penelitian ada pembatasan masalah pada suatu objek yang akan diteliti. Pembatasan ini juga sebagai upaya untuk memfokuskan pembahasan agar tidak kabur. Pada penelitian ini dibatasi dengan hanya melakukan penelitian tentang pelaksanaan kontrak sewa menyewa rumah antara perseorangan dan badan hukum.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk dan isi dari perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum?
3. Problematika apa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan pada penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk dan isi dari perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum.
3. Untuk mengetahui problematika yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah antara perorangan dengan badan hukum.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Pada hasil penelitian ini penulis berharap bisa memberikan manfaat baik secara teoritis maupun manfaat praktis, yaitu:

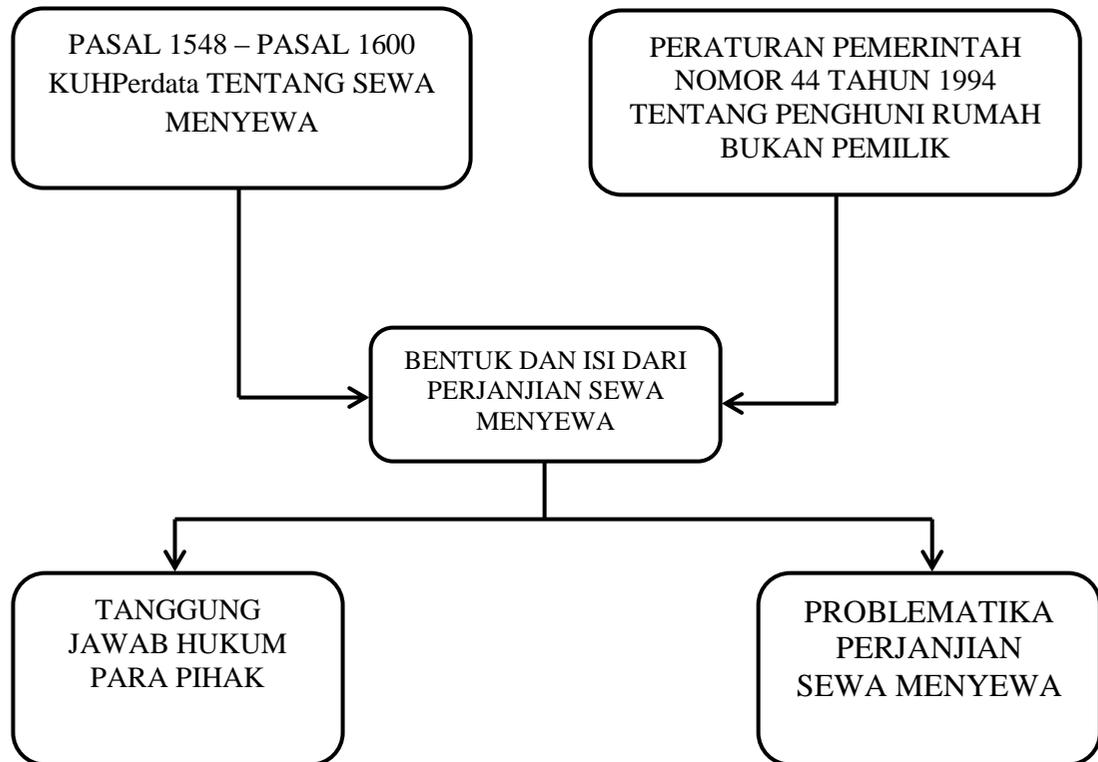
##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini penulis harapkan dapat menambah dan memberi sumbangan pemikiran serta landasan teori bagi pengembangan ilmu hukum perdata yang khususnya berkaitan dengan tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini penulis harapkan dapat memperluas dalam bidang hukum dan juga diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pemikiran, bahan bacaan, serta sumber informasi dan sebagai bahan kajian.

## F. Kerangka Pemikiran



Terkait dengan kerangka pemikiran diatas, bisa kita lihat bahwa kerangka pemikiran diatas menggambarkan hubungan aturan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa yang akan dituangkan dalam penelitian penulis. Sewa menyewa khususnya diatur pada buku ketiga tentang perikatan Kitab Undang – undang Hukum Perdata pasal 1548 sampai dengan pasal 1600, ada pula aturan yang mengatur tentang sewa menyewa rumah pada Peraturan Pemerintah nomor 44 tahun 1994 tentang penghuni rumah bukan pemilik.

Pada kedua aturan tersebut mengatur suatu hal yang berkaitan yaitu tentang sewa menyewa, dalam hal perjanjian sewa menyewa rumah ini terdapat suatu permasalahan yang akan diangkat oleh peunulisbagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah, bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam

perjanjian sewa menyewa rumah, dan bagaimana bila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah kegiatan yang didasarkan pada metode, sistematika serta pemikiran tertentu yang tujuannya adalah untuk mempelajari satu atau dua peristiwa hukum yang dilakukan dengan analisis terkait bukti yang didapatkan dalam suatu permasalahan.<sup>11</sup> Sehingga metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Pada metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan normatif dilakukan dengan mempelajari, melihat dan menelaah mengenai beberapa hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi, pandangan, doktrin-doktrin hukum, peraturan hukum dan sistem hukum yang berkenaan dengan permasalahan penelitian ini.

### **2. Jenis Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan social secara mendalam.

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Dukuh Tegalsari RT 003 / RW 001 Kaligentong, khususnya pada kediaman Bapak Gunawan.

---

<sup>11</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3

#### 4. Sumber dan Jenis Data

Berhubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian Deskriptif maka sumber data yang diperlukan penulis adalah data data sekunder. Data sekunder adalah data yang berupa bahan-bahan yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>12</sup> Yang berupa buku, dokumen-dokumen resmi, dan hasil penelitian lainnya, Pengumpulan dengan cara studi kepustakaan.

#### 5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data ialah suatu proses pengadaan data untuk keperluan dalam penulisan penelitian ini. Adapun metode pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu:

##### a. Studi Kepustakaan

Yaitu sumber primer berupa surat perjanjian dan perundang – undangan yang berhubungan dengan permasalahan penulis, dapat berupa: Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sumber sekunder berupa buku – buku literature hukum dan tulisan – tulisan hukum lain yang berhubungan dengan permasalahan penulis ini.

##### b. Studi lapangan

###### 1) Observasi

Metode penelitian ini dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung dilokasi penelitian untuk mengumpulkan fakta – fakta yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan penulis.

###### 2) Wawancara

Merupakan metode pengumpulan data secara langsung dari narasumber yang berkepentingan. Dalam hal ini penulis akan

---

<sup>12</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, *Op.Cit*, hal. 3

mengadakan wawancara kepada pihak – pihak yang terkait dengan penelitian ini yang dapat memberikan informasi yang penulis butuhkan.

#### 6. Metode Analisis Data

Setelah semua data sudah terkumpul lengkap maka selanjutnya akan analisis data. Analisis data yang dilakukan oleh penelitian ini adalah analisis data kualitatif, dimana setelah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sudah terkumpul maka penulis akan mendeskripsikan hasil penelitian terkebih dahulu yang dicocokkan dengan teori yang telah ada dan kemudian akan dianalisis.

### **H. Sistematika Skripsi**

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

#### **BAB II : LANDASAN TEORI**

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Syarat Sahnya Perjanjian
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa
2. Risiko, Ganti Rugi, dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa Menyewa
3. Wanprestasi
4. *Overmach* (Keadaan Memaksa)
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

BAB III : PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

- A. Bentuk Dan Isi Dari Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum
- B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum
- C. Problematika Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Perorangan Dengan Badan Hukum

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN