

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Selain manusia sebagai makhluk individu dan juga disebut sebagai makhluk sosial. Sebagai manusia makhluk sosial yaitu dikondratkan untuk hidup bermasyarakat dengan memerlukan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. yang bersifat baik materiil maupun imateriil. Dari sekian kegiatan dilakukan dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut dan salah satunya adalah kegiatan berupa hukum. adalah suatu hubungan antara individu dengan yang satu dengan individu lainnya dalam masyarakat yang diatur dengan diberi akibat oleh hukum. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang sering kali dilakukan di dalam pergaulan hidup dalam masyarakat. Adanya tujuan dan kepentingan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut. terlebih dahulu harus di pertemukan kehendak yang mereka inginkan. Dalam hal ini lah yang menjadi dasar utama untuk terjadin ya suatu perjanjian.¹

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (dan selanjutnya dituliskan KUHPerdata) merupakan sumber hukum formil dan sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil pada hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Dalam KUHPerdata diatur perjanjian secara khusus. pada Buku III. Bab III tentang "perikatan-perikatan yang di lahirkan dari perjanjian atau kontrak" dan selanjutnya pada Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma perjanjian hukum pada umumnya serta norma-norma perjanjian hukum yang mempunyai karakteristik dengan khusus yang lebih dikenal dalam istilah perjanjian bernama.

Menurut KUHPerdata Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi. perjanjian dalam pasal 1313 yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk mendapatkan adanya suatu perjanjian dengan paling sedit harus ada dua dua

¹ Billy Dicko Stepanus Harefa. *Kekuatan Hukum Secara Lisan Apabila Terjadi Wnprestas*. Vol. 4 No. II. hal. 114. Desember 2016.

pihak sepakat pihak untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang dan judul yang telah dikemukakan diatas. maka permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian yaitu :

- 1) Apakah perjanjian secara lisan menjamin kepastian hukum?.
- 2) Apakah perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak (kakek mereka) turun kepada ahli warisnya?.
- 3) Bagaimana dampak perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan(Ciak teh) mengikat para pihak?.

C. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menjelaskan kepastian hukum dalam perjanjian secara lisan?.
- 2) Untuk mengetahui dan menjelaskan implementasi perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak (kakek mereka) turun kepada ahli warisnya?.
- 3) Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana dampak perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan (Ciak teh) mengikat para pihak?.

D. Manfaat Penelitian

- 1) Bagi masyarakat: Masyarakat yang melakukan peninjauan dapat memperoleh gambaran dan prosedur nyata dan lebih jelas tentang prosedur dasar hukum yang di gunakan dalam perjanjian sewa menyewa.
- 2) Bagi perguruan tinggi: Hasil penelitian ini dapat membantu perkembangan ilmu pengetahuan. dan khususnya dalam ilmu pengetahuan. dalam khusus hukum perdata yang membahas perjanjian sewa menyewa.
- 3) Bagi penulis: Dengan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan. guna membawa bekal dalam ilmu pengetahuan yang telah menulis dan memperoleh pada perkuliahan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Prima Indonesia, khususnya di program studi Ilmu Hukum Universitas Prima Indonesia menunjukkan bahwa belum ada penelitian sebelumnya dengan judul "Tinjauan yuridis atas perjanjian sewa menyewa yang di buat secara lisan (ciak teh) dari kakek para pihak turun kepada ahli warisnya".

Akan tetapi ada penelitian yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa secara lisan.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis. Dan hal mana dapat menjadi masukan eksternal bagi penulis, pada hakikatnya, teori merupakan serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi, yang mengemukakan penjelasan atas sesuatu gejala. Pada umumnya terjadi tiga elemen dalam suatu teori.

- a) Penjelasan tentang hubungan antara berbagai unsur dalam suatu teori.
- b) Teori menganut sistem deduktif, yaitu sesuatu yang bertolak dari suatu yang umum (abstrak) menuju suatu yang khusus dan nyata.
- c) Bahwa teori memberikan penjelasan atas segala yang dikemukakannya. Dengan demikian, kebutuhan untuk penelitian, maka fungsi teori yaitu untuk memberikan maksud/tujuan pengarahan kepada penelitian yang akan di lakukan.

2. Kerangka Konsepsi

konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsepsi dalam penelitian ini adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstrak dan realitas. Konsepsi yang diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak digenerasikan dari hal-hal khusus, yang disebut definisi operasional. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atas

penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.

Pengertian atau konsep merupakan unsur pokok dari suatu penelitian. Dan jika masalahnya kerangka konsep teoritisnya sudah jelas, dan biasanya sudah diketahui fakta mengenai gejala-gejala pokok perhatian, suatu konsep yang sebenarnya adalah definisi secara singkat dari apa yang perlu diamati konsep dengan menentukan adanya hubungan empiris, diantara variable-variabel yang diteliti.

Dengan menjawab permasalahan dalam penelitian ini tesis ini peril kita definisikan beberapa konsep dalam rangka menyamakan persepsi untuk dapat menjawab permasalahan penelitian, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum dan undang-undang sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, dan dia berhak menuntut melalui pengadilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakkan haknya:
- b. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama sewaktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut dengan disangupi pembayaran:
- c. Perjanjian lisan diartikan suatu perjanjian tidak tertulis tetapi karena adanya kesepakatan antara pihak penyewa dengan yang menyewakan (pemilik rumah) menyangkut uang sewa dan objek yang disewa (rumah) serta jangka waktu sewa:
- d. Wanprestasi mempunyai arti bahwa debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan semua itu dapat dipermasalahkan kepadanya, maka dikatakan debitur wanprestasi:
- e. Pemilik adalah setiap orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah:

- f. Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa pemilik berdasarkan perjanjian yang disepakati;
- g. Ganti rugi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya pasal 1243 KUHPerdota. Demikian pada dasarnya, ganti kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. ²

² Niru Anita Sinaga, *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Vol. 10 No. I, hal. 5, september 2019.