



Pengimplemetasian Asas dalam Hukum Perikatan Khususnya Asas Konsensualisme

Gusti Ayu Sri Krisnayanti¹, A.A. Istri Eka Krisna Yanti²

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Udayana, Indonesia

e-mail: gustikrisnayanti@gmail.com¹, gungistririsnayanti@unud.ac.id²

Abstract. *This research have intentions to show and understand the legal principles of engagement in agreements when entering into agreements. know about the implementation of the principles of engagement, especially the principle of consensualism in realizing an engagement. The writing of this article applied through the normative legal research method where the author employs a legislative approach and a system of legal concept. The study results indicate that when making an agreement, several principles serve as the foundation of legal proceedings, guiding decisions and actions within the judicial system, as a legal basis this principle can provide an overview of the contract. Numerous guiding principles are available for reference and implementation in various contexts and situations. The principles of association include the principle of freedom of contract, the principle of good faith, the principle of pacta sunt servada, and the principle of consensualism. In implementing consensualism in a contract such as an online buying and selling agreement. Buying and selling online from the point of view of contract law in Indonesia uses Paragraph (1) of Article 18 of the Electronic Information and Transactions Law. There is also a lease agreement where the parties make an agreement. The legal basis for renting a house is explained in Government Regulation no. 44 of 1994, which guarantees legal protection for home owners or tenants. The regulation also explains that a rental agreement can be said to be valid if there is approval or permission from the owner of the dwelling. In accordance with the basic law of renting a house, there are 3 (three) clauses in the house rental agreement*

Keywords: *Consensuality Principle, Agreement, Implementation*

Abstrak. Studi yang dilakukan mempunyai maksud untuk menunjukkan dan memahami mengenai asas-asas hukum perikatan dalam kesepakatan bila mengadakan suatu perjanjian. mengetahui perihal pengimplemetasian dari asas-asas perikatan terutama asas konsensualisme dalam mewujudkan suatu perikatan dalam penulisan penelitian ini mengaplikasikan metode penelitian hukum normatif dimana penulis memakai jenis pendekatan perundang-undangan sistem konsep hukum. Hasil kajian menunjukkan bahwa saat melakukan perjanjian ada beberapa prinsip yang digunakan sebagai dasar hukum, sebagai dasar hukum asas ini dapat memberikan gambaran mengenai kontrak. Ada beberapa asas yang dapat dijadikan pedoman. Asas-asas dalam hukum perikatan yakni asas konsensualisme, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan asas kebebasan berkontrak. Dalam pengimplemetasian dengan asas konsensualisme dalam suatu kontrak seperti perjanjian jual beli secara daring. Transaksi jual beli yang dilakukan secara daring jika kita menilik dari sisi hukum perikatan yang ada di Indonesia merujuk kepada Pasal 18 ayat (1) UU Informasi dan Transaksi Elektronik. Adapula dalam kesepakatan sewa menyewa dimana para pihak membuat kesepakatan. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 menjelaskan hukum sewa-menyewa rumah, memberikan perlindungan hukum bagi pemilik dan penyewa. Undang-undang ini mencakup ketentuan dasar yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, menegaskan perlunya perlindungan hukum yang seimbang dalam transaksi sewa-menyewa properti. Dalam dasar hukum Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 dinyatakan pula, bahwasannya ketika membuat pengikatan sewa-menyewa dapat dianggap sah jika menerangkan persetujuan atau ijin pemilik tempat tinggal. Hukum sewa menyewa rumah terdapat 3 poin surat perjanjian sewa-menyewa tempat tinggal.

Kata Kunci: Asas Konsesualiasme, Perjanjian, Implementasi

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Jika dilakukan analisis terhadap asas-asas dalam suatu perihal hukum perikatan, maka harus didasarkan kepada filosofi keadilan esensi kesepakatan kontrak atau perikatan. Sering

terdengar berbicara tentang keadilan, tetapi pengertian yang benar itu kompleks hingga abstrak, terutama ketika melibatkan berbagai kepentingan yang lumayan rumit. Perihal perikatan terletak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku ketiga. Rincian perikatan (*verbinten*) yakni perjanjian hukum antara dua belah pihak atau lebih yang berkaitan dengan kepemilikan atau pengelolaan keuangan atau harta kekayaan secara bersama, dimana pihak kreditur yang berhak menuntut tindakan atau hal yang telah disepakati ketika telah membuat perikatan atau seringkali disebut prestasi dan pihak debitur yang memiliki kewajiban dalam memenuhi prestasi tersebut. Ketentuan dari sahnya perjanjian terdapat pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 4 poin yaitu kesepakatan para pihak yang tertera dalam pasal 1321 KUH Perdata, Kecakapan Para pihak (Pasal 1330 KUH Perdata), sebab yang halal (Pasal 1234 KUH Perdata), dan suatu hal tertentu (Pasal 1337 KUH Perdata). perikatan merupakan jembatan untuk membawa para pihak mewujudkan tujuan perikatan, yaitu untuk mencapai perlindungan dan keadilan bagi para pihak.¹

Kontrak atau perikatan mempunyai definisi ikatan mengenai keuangan dalam lingkup hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan satu pihak mempunyai hak dari hasil perikatan yang telah dibuat (kreditur), selanjutnya pihak yang lain mempunyai tanggung jawab yang harus dipenuhi (debitur) atas jasa. Hal yang diharapkan yakni bahwa masing-masing dari tiap pihak akan menepati dan memenuhi janji-janji kita berdasarkan perjanjian ini. Kedua belah pihak yang telah terbabat dalam suatu perikatan wajib mengikuti syarat-syarat yang telah disepakati.² Perjanjian ini nantinya akan menjadi suatu dasar pengikatan penyelesaian permasalahan antar para pihak. Maka dari itu, kita perlu memahami hal-hal penting terkait kontrak, antara lain: apa yang dimaksud dengan kontrak atau perjanjian, unsur-unsur sahnya kontrak, asas-asas perikatan, pokok perikatan, jangka waktu dalam perikatan, apa saja formasi dari suatu perjanjian, siapa saja pihak-pihak yang terlibat, hak dan kewajiban para pihak, komposisi dan susunan kesimpulan perikatan, pemecahan perselisihan dan pelaksanaan perikatan.

Rancangan dan signifikansi dari keadilan yang digunakan dalam penelitian ini untuk keperluan pembentukan perjanjian dimaksudkan untuk menyoroti dan memfokuskan kepada andil dari asas-asas yang terkandung dalam hukum perikatan, yakni, asas konsultasi, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas kepastian, dan asas perlindungan.

¹ Sinaga, Niru. Anita. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, Vol.7 No. 2. (2018). Hal,112.

² Setiawan, I Ketut Oka. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta, Sinar Grafika.

Seluruh asas-asas hukum perikatan tersebut saling terkait, tidak dapat dipisahkan, berlaku secara bersamaan, proporsional dan adil, serta membentuk kerangka yang mengikat terhadap isi kontrak. Perikatan harus dibuat dan dilakukan sesuai dengan akhlak yang logis dan berdasarkan penghormatan terhadap harkat moral kemanusiaan. Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri, mereka saling membutuhkan dalam kehidupan sehari-hari karena keterbatasan individu dalam memenuhi kebutuhan dan tujuan hidup.

Pembuatan dan pelaksanaan dari hukum perikatan seringkali tidak sesuai dengan rencana awal, mengalami hambatan atau kendala yang menghambat jalannya proses secara berulang, bahkan seringkali menimbulkan suatu perpecahan ataupun perselisihan yang tidak menggambarkan mengenai keadilan bagi tiap pihak baik dari kreditur dan pihak debitur. Terlebih lagi dalam suatu pembahasan perikatan atau perjanjian yang formal. Mengenai kejadian seperti ini membutuhkan sarana hukum untuk menyelesaikan suatu permasalahannya. Keberadaan hukum harus dihormati dan ditegakkan dengan asas hukum perikatan. Dalam ranah hukum, asas beranjak melindungi kepentingan masyarakat dimana merupakan norma hukum yang sangat penting dalam menjaga keseimbangan dan keadilan, Kaidah penilai dalam menentukan keabsahan norma hukum, yang menentukan ruang lingkup penerapan norma hukum dalam penafsiran atau penemuan hukum. Suatu aturan dan norma memiliki definisi filosofis serta pijakan prinsip atau asas.³ Impian untuk penegakan hukum yang efektif harus menjadi kenyataan dalam praktiknya. Standar dari asas yakni menentukan sejauh mana pihak-pihak berhak mendapat perlindungan hukum saat terjadi konflik dalam pelaksanaan kontrak. Dalam pencarian solusinya seringkali tidak menggunakan prinsip-prinsip *fair dealing* atau kebijakan perjanjian yang adil yang telah tertera aturannya dalam hukum perikatan.

Mengadakan perikatan menegaskan pentingnya kehendak bebas bagi kedua belah pihak. Dalam konteks ini, kebebasan itu memastikan bahwa tidak ada tekanan yang dapat mengganggu pelaksanaan perjanjian, menghindari cacat atau kesalahan. Prinsip ini menjadi jaminan bagi kesepakatan yang berintegritas dan efektif, memastikan bahwa para pihak terlibat dengan sepenuhnya berdasarkan kehendak mereka sendiri. Dengan menekankan kebebasan, setiap pihak dapat mengambil bagian dalam perjanjian dengan keyakinan bahwa mereka tidak terpengaruh oleh faktor eksternal yang dapat merusak proses atau hasilnya. Pemahaman perjanjian digambarkan sebagai syarat adanya suatu kehendak yang disepakati (*overeenstemende wilsveklaring*) antara para pihak. Sehingga dalam perikatan pentingnya memahami konsep dari asas konsensualisme. Perjanjian lahir dari kesepakatan, dan komitmen

³ Hernoko, Agus Yudha. 2014. Hukum Perjanjian. Prenadamedia Group, Jakarta, 21

yang timbul sejak saat konsensus tercapai. Kesepakatan itu sendiri menciptakan dasar bagi perjanjian, tak tergantung pada waktu atau momen tertentu.

Dalam hal suatu kontrak atau pengaturan, suatu perikatan akan dikehendaki ketika memenuhi persyaratan tertentu pada umumnya merupakan suatu kontrak yang sah menurut pengertian hukum. Persetujuan antar dua belah pihak mengenai suatu hal sehingga menimbulkan perjanjian yang memunculkan adanya hak dan kewajiban. Jika perjanjian tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan, maka akan dikenakan sanksi. Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 1338 Ayat 1, perjanjian yang berbentuk kontrak mempunyai sifat mengikat, karena kontrak itu mengikat secara hukum para pihak yang mengadakannya.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan asas dalam perikatan menurut hukum perdata?
2. Bagaimana implementasi asas konsensualisme dalam mewujudkan suatu perikatan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami mengenai asas-asas hukum perikatan dalam kesepakatan bila mengadakan suatu perjanjian.
2. Untuk mengetahui perihal pengimplementasian dari asas-asas perikatan terutama asas konsensualisme dalam mewujudkan suatu perikatan

2. METODE PENELITIAN

Artikel jurnal ini dalam penulisannya menerapkan metode hukum normatif (*normative law research*) untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan. Dimana hukum normatif menyoroti dalam bagian penelitian hukum yang terkait dengan prinsip-prinsip hukum merupakan bagian integral dari pendekatan hukum normatif.⁴ Dalam penelitian ini, digunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pengumpulan seluruh data dalam riset jurnal penulis ini dilakukan melalui studi Pustaka. Semua informasi yang terkumpul dalam jurnal riset ini berasal dari analisis studi pustaka, yang mencakup eksplorasi menyeluruh terhadap literatur yang relevan dengan isu penelitian yang sedang dipelajari oleh penulis. Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif dengan melakukan inventarisasi, evaluasi, dan

⁴ Ariawan, I. Gusti Ketut. (2013). "Metode Penelitian Hukum Normatif." *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol.1. No.1. Hal 27.

analisis terhadap peraturan-peraturan hukum yang mendasari hubungan kontrak, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kedudukan Asas Dalam Perikatan Menurut Hukum Perdata

Jika kita melihat Buku III dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan sudah tertera (Pasal 1233 hingga 1864). *Burgerlijk Wetboek* memakai ungkapan “kontrak dan perjanjian” untuk pengertian yang sama. Jelas terletak dari judul Bab II Buku III *Burgerlijk Wetboek* yaitu mengenai perikatan yang diterbitkan dari kontrak atau perjanjian. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyajikan definisi formal mengenai perikatan, penafsiran mengenai konsep ini didasarkan pada pandangan berbagai ahli dalam bidang hukum. Oleh karena itu, pemahaman mengenai perikatan tidaklah statis, tetapi berkembang seiring dengan sudut pandang dan interpretasi yang diajukan oleh para pakar hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman mengenai konsep perikatan adalah hasil dari analisis dan penafsiran yang mendalam dari berbagai sumber hukum dan pandangan ahli yang terkait. Pandangan dari Subekti dalam perihal perikatan yakni “Perikatan menggambarkan ikatan hukum antara dua pihak, berdasarkan dasar hukum tertentu, salah satu pihak memiliki hak untuk menghendaki suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk mengabdikan tuntutan itu”. Selanjutnya Riduan Syahreni memaknai perikatan yaitu “Perikatan (*verbinten*) merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak di dalam segi keuangan atau kekayaan, dimana pihak satu yakni kreditur berhak akan suatu prestasi dan pihak debitur mempunyai kewajiban dalam memenuhi prestasi tersebut. Karena itu, dalam setiap kontrak, terdapat "hak" bagi satu pihak dan "kewajiban" bagi pihak lainnya”. Lalu Pitlo mengartikan perikatan yakni “Perikatan merupakan hubungan hukum harta antara dua orang atau lebih, di mana satu pihak memiliki kepemilikan atau klaim atas harta tertentu. hak (kreditur) dan pihak yang lain memiliki kewajiban (debitur) atas suatu prestasi”.

Bagian dalam perikatan terdapat empat ketentuan yang pertama bahwa keterikatan hukum merupakan suatu ikatan hukum yang menetapkan relasi hukum mengenai harta kekayaan antara kreditur dan debitur, mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban atas pelaksanaan tertentu. Ini mencakup pemenuhan kewajiban. Kedua terdapat para pihak kreditur yakni golongan yang berwenang untuk menuntut suatu prestasi dari bagian debitur dan pihak debitur adalah pihak yang bertanggung jawab berprestasi. Ketika dua belah pihak terlibat dalam kontrak atau perjanjian, muncul hak dan kewajiban bagi kedua individu. Selama hubungan dari perikatan tersebut masih berlangsung, salah satu pihak mempunyai tanggung jawab kontraktual

untuk melakukan prestasi yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Artinya, konteks hukum, terdapat tanggung jawab yang harus dipenuhi dengan kesepakatan yang telah disepakati dan akan berlangsung selama perjanjian tersebut berlaku. Kewajiban dapat timbul tidak hanya dari kontrak, tetapi juga dari dasar hukum yang telah di sahkan oleh pemerintah. Ini mencakup kewajiban untuk mematuhi hukum yang disebut wajib hukum (*rechtsplicht*), bagian dari hak dan kewajiban. Terakhir prestasi, bentuk Prestasi terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 tertera disana bahwa ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu: memberikan sesuatu (Pasal 1235-1238 KUHPer), berbuat sesuatu (Pasal 1239-1242 KUHPer), dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1239-1242 KUHPer).

Dalam melakukan perjanjian ada beberapa prinsip yang digunakan sebagai dasar hukum, sebagai dasar hukum asas ini dapat memberikan gambaran mengenai perjanjian, asas-asas tersebut menjadi suatu dasar terluas dalam pembentukan peraturan hukum. Hal ini menggambarkan bahwa peraturan hukum pada dasarnya terhubung kembali ke asas tersebut sebagai pijakan utama dalam prosesnya.⁵ Asas berfungsi sebagai pacuan mengarahkan ke arah yang sesuai darimana hukum dapat dijalankan. Adanya suatu prinsip atau asas panduan yang diperlukan sebelum dan setelah berkolaborasi. Ini mencakup aturan yang dianggap mengikat bagi semua pihak, yang dibuat dalam bentuk perjanjian untuk mengatur proses berkerjasama tersebut secara menyeluruh. Setiap langkah dalam kerjasama didasarkan pada prinsip-prinsip ini untuk memastikan kesepakatan yang saling menguntungkan dan keberlanjutan aktivitas. Asas perikatan yang dapat dijadikan pacuan sebagai berikut:⁶

- Asas *Consensualism* (Konsensualisme)

Asas konsensualisme adalah para pihak yang berpartisipasi dalam perikatan harus setuju pada setiap detail atau aspek penting yang tertera dalam perjanjian yang telah disepakati. Prinsip konsensualisme menekankan bahwa perjanjian lahir dengan kesepakatan dan sah pada saat konsensus tercapai. Persetujuan, umumnya terjadi ketika kehendak bersesuaian dengan persyaratan hukum, menghasilkan kontrak yang legal dan sah. Kesepakatan ini adalah dasar hukum yang mengikat untuk memastikan perlindungan dan kewajiban yang setara bagi semua pihak yang terlibat. Pentingnya kesepakatan dalam hukum menegaskan bahwa perjanjian sah terbentuk ketika kedua belah pihak secara bersama-sama mencapai titik kesepakatan, dan dari situlah hak dan kewajiban muncul sebagai landasan bagi hubungan hukum yang adil dan berkeadilan. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa agar

⁵ Ibid., 108

⁶ Ibid., 115-117

terjadi persetujuan yang sah, diperlukan empat syarat esensial, yaitu adanya kesepakatan yang mengikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang spesifik, serta alasan yang sah dan tidak melanggar hukum.⁷

- Asas Kebebasan Berkontrak

Partij autonomi atau Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip yang memunculkan sistem hukum perikatan yang dinamis dan fleksibel, memberikan ruang untuk berbagai penyesuaian. Peraturan dari asas kebebasan berkontrak lebih ke arah berkarakter melengkapi (*aanvullen, regulatory*). Dimana makna dari asas kebebasan berkontrak bahwa leluasa untuk memilih dari substansi perikatan atau perjanjian dan dengan siapa saja mengadakan perjanjian tersebut.⁸ Prinsip dari kebebasan berkontrak menyatakan hak tiap orang memiliki kebebasan untuk menentukan apakah akan menjalin perjanjian atau tidak. Ini merupakan hak yang melekat pada individu, dengan syarat agar tidak merugikan kepentingan umum dan menjamin keseimbangan yang adil dalam perjanjian. Akan tetapi, prinsip ini tidak selalu berlaku dalam pembuatan kontrak standar karena kebutuhan masyarakat dan pelaku usaha. Walaupun demikian, prinsip tersebut tetap berkesinambungan dalam memastikan bahwa setiap kontrak, termasuk yang bersifat standar, memberikan perlindungan dan keseimbangan yang adil bagi semua pihak yang terlibat, menjaga prinsip keadilan dan kebebasan dalam hubungan kontraktual. Sesungguhnya kebebasan berkontrak menyiratkan bahwa setiap pihak memiliki kebebasan untuk menentukan dan membuat perjanjian sesuai keinginan/kontrak Asas kebebasan berkontrak terdapat makna dalam Pasal 1338 KUHPer bahwa tiap individu dapat dengan bebas untuk membuat perikatan apapun itu asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

- Asas *Pacta Sunt Servada*

Asas kekuatan mengikat atau dalam lingkup hukum sering disebut dengan asas *pacta sunt servanda* ini tertera dasar hukum nya dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas *Pacta Sunt Servada* merupakan upaya untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak terlibat. Ketika syarat sah perjanjian terpenuhi, perjanjian menjadi mengikat, sebagaimana halnya undang-undang berlaku bagi masyarakat. Ini memastikan kesepakatan memiliki kekuatan hukum yang sama pentingnya seperti ketentuan hukum yang lain.

⁷ Kalangi, Alice. "Kedudukan dan Kekuatan Mengikat Perjanjian Transaksi Melalui Internet (E-Commerce)." *Lex Privatum*, Volume 3, Nomor. 4. (2015). Hal 132-133

⁸ Roesli, M., Sarbini, S., dan Nugroho, B. "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 15 Nomor 1. (2019)

- Asas Itikad Baik

Salah satu seorang ahli hukum yakni Prof. Subekti, SH mendefinisikan perihal *good faith* sebagai berikut: “Itikad baik ketika akan membuat suatu perikatan berarti kejujuran. Seseorang mempunyai hati baik mempercayai secara keseluruhan pihak lain yang dianggap jujur dan terbuka, tanpa menyembunyikan hal-hal yang buruk dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan di masa depan.”. Asas *good faith* telah tertera pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mempunyai makna bahwa tiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, kelurusan hati dan kebenaran dari setiap pihak yang terlibat.

Dalam suatu perikatan, pihak-pihak menyatakan kesepakatan mereka dalam bentuk perjanjian. Perjanjian didasari oleh tujuan atau maksud tertentu yang telah disepakati. Maksud tersebut merupakan hasil dari kesepakatan dan janji-janji antara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut. Akan tetapi, dalam suatu perikatan ketidakseimbangan mungkin terjadi karena tindakan atau respons yang tidak sejalan dari pihak-pihak terlibat, baik selama negosiasi maupun dalam proses pelaksanaan perjanjian. Hal ini bisa mempengaruhi dinamika dan keberlangsungan perikatan. Fundamental memperhatikan asas-asas dalam perikatan agar kesepakatan dapat melahirkan keselarasan dan menjaga hak-hak semua pihak sebelum menjadi mengikat secara hukum. Pengertian asas hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah “Pikiran inti yang umum sifatnya adalah dasar suatu aturan aktual yang ada di setiap sistem hukum tercermin dalam perundang-undangan dan keputusan hakim yang membentuk hukum positif, menjadi landasan hukum yang terstruktur dan berfungsi dalam masyarakat dan dapat diutarakan dengan mencari ciri-ciri umum dalam peraturan aktual tersebut”⁹. Dalam suatu perikatan asas memegang kedudukan yang sangat penting dalam suatu perikatan. Dalam pernyataan oleh Ridwan Khairandy dimana beliau telah mengutarakan yaitu “kebebasan berkontrak digambarkan dalam 2 hal, pertama bahwa kebebasan berkontrak yang positif antara pihak-pihak mempunyai keleluasaan untuk membuat perjanjian yang mengikat yang merefleksikan niat bebas bagi tiap pihak. Serta kebebasan berkontrak dari sisi negatif yaitu tiap pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak menjelasakannya”. Konsep dari asas kebebasan berkontrak memungkinkan untuk adanya perikatan dengan siapa pun dan tentang apa pun, selama tidak melanggar hukum, etika, atau moralitas. Hal ini menunjukkan fleksibilitas dalam menyusun perjanjian yang cocok dengan

⁹ Mabhan, Muhammad Ali. "Kedudukan dan Kekuatan Hukum *Memorandum Of Understanding* Ditinjau dari Segi Hukum Perikatan dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata." *Meraja journal* Vol.2.No.1 (2019).Hal.62.

kebutuhan dan preferensi tiap pihak. Maka dari itu, kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi kerjasama yang saling menguntungkan tanpa adanya penindasan atau paksaan dari salah satu pihak.

Asas-asas pokok diumpamakan sebagai otoritas dalam hukum perikatan, menyediakan sebuah bayangan mengenai pemahaman dasar cara berpandang yang menjadi dasar hukum perikatan.¹⁰ Asas utama disebut sebagai prinsip-prinsip dasar karena sifat mereka yang bersifat fundamental dalam menggambarkan aspek-aspek yang terkait. Dimana hal ini merupakan suatu panduan pokok, ahli Satjipto Rahardjo berpandangan bahwa, “asas hukum bisa dimengertikan sebagai hal dianggap oleh masyarakat hukum yang mempunyai keterkaitan sebagai kebenaran asasi atau *basic truth*, karena melalui asas-asas hukum tersebut pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke ranah hukum”. Maka dari itu, asas hukum seperti akar yang memberi kehidupan pada struktur hukum, mengandung nilai-nilai etika, moral, dan sosial masyarakatnya. Sebagai landasan fundamental, asas hukum membentuk dasar terluas bagi peraturan hukum, yang pada akhirnya merujuk kembali pada asas-asas tersebut. Asas hukum sebagai acuan atau panduan yang menentukan arah dalam pelaksanaan hukum. Asas hukum ini tidak hanya berguna saat menghadapi situasi kompleks, tetapi juga penting dalam menegakkan aturan secara keseluruhan. Selain itu, memberikan kerangka yang diperlukan untuk menjalankan sistem hukum dengan adil dan efektif.

3.2. Implementasi Asas Konsensualisme Dalam Mewujudkan Suatu Perikatan

Asas konsensualisme memiliki makna yang terpenting berarti walaupun para pihak telah membuat kata sepakat dalam setiap kontrak atau perjanjian yang telah dibuat namun tetap perlunya para pihak memenuhi persyaratan sesuai dengan dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1320. Asas konsensualisme dapat seringkali diungkapkan sebagai dasar kesepakatan antara pihak-pihak dalam membuat perikatan, ada persyaratan bahwa mereka secara sukarela menyepakati untuk membuat perikatan. Hal ini menunjukkan bahwa kedua belah pihak harus memiliki kebebasan untuk menentukan pilihan mereka dan memahami implikasi dari perjanjian yang mereka sepakati. Artinya kedua belah pihak harus setuju untuk menerima dampak dari perikatan yang telah dibuat. Ini menegaskan pentingnya kebebasan kehendak dalam menyusun perjanjian serta kesadaran akan konsekuensi dari

¹⁰ Shalilah, Ghea Kiranti. "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian." *Lex Privatum*. Vol.10.No.2 (2022).

tindakan tersebut.¹¹ Asas konsensualisme sesuai dengan pasal 1320 memiliki indikasi untuk adanya kebebasan untuk mengidentifikasi kemungkinan pertukaran, untuk tawar-menawar persyaratan, dan untuk membuat kesepakatan berdasarkan persetujuan bersama. Dalam lingkup elektronik perijinan dapat diberikan melalui berbagai metode. Pada masa kini, situasi di mana kesetaraan dalam perikatan kurang tersedia semakin meluas. Otomatis individu sering kali tanpa sadar menyetujui berbagai kontrak dalam kehidupan mereka, seperti asuransi wajib atau perjanjian perangkat lunak (*click-wrap*) saat menginstal di *Personal Computer* (PC) mereka. Hal ini menunjukkan perlunya pengawasan lebih lanjut dalam memastikan bahwa persetujuan diberikan dengan pemahaman yang benar dan kesadaran akan konsekuensinya.

Dalam pengimplementasian dengan asas konsensualisme dalam suatu kontrak seperti perjanjian jual beli secara daring. Penerapan hukum dalam transaksi digital dari perspektif hukum perikatan di Indonesia menggunakan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik yang dituangkan kedalam pengikatan Elektronik mengikat para pihak. Perjanjian transaksi secara digital juga mempunyai bentuk yang tertulis dan telah ditetapkan. Bentuk tertulis dalam perikatan secara digital ini dianggap sah oleh ketentuan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.¹² Dalam hukum perikatan di Indonesia, sebuah perjanjian jual beli dianggap sah jika memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam KUHPerdota. Ini berlaku baik secara objektif maupun subjektif, sehingga perjanjian tersebut dianggap sah seperti jual beli pada umumnya. Hal ini menegaskan pentingnya mematuhi aturan yang berlaku dalam proses perjanjian, sesuai dengan hukum yang mengaturnya.¹³ Pada hal yang kita ketahui prinsip konsensus yakni dengan persesuaian kehendak. Memberi kesempatan kepada semua individu untuk menunjukkan harapan mereka dalam membuat perjanjian adalah praktik yang dianggap baik, pemahaman tersebut tertera dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selain dari pengimplementasian asas konsensualisme yang telah dipaparkan pada suatu kesepakatan perjanjian jual beli secara daring. Adapula dalam kesepakatan sewa menyewa dimana para pihak membuat kesepakatan. Sewa-menyewa rumah adalah kegiatan kesepakatan dengan mengadakan kompromi mengenai biaya atau harga dan jangka waktu tertentu sesuai

¹¹ Nurwillan, Siti, Hendrik Fasco Siregar, dan Fania Frieda. "Aspek Yuridis Resiko Perbankan Sebagai Penyalur Kredit Perspektif Asas Konsensualisme Dalam Berkontrak (Suatu Telaah Normatif Terhadap Instrumen Payment Guarantee)." *Pamulang Law Review* Volume. 3.Nomor. 1 (2020): Hal 40.

¹² Sasmita, Ni Putu Ayu Bunga, and I. Wayan Novy Purwanto. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Volume 8 Nomor. 8. (2020). Hal 1143.

¹³ Suwarti, Suwarti, and Faissal Malik. "Syarat Subjektif dan Objektif Sahnya Perjanjian dalam Kaitannya dengan Perjanjian Kerja." *Khairun Law Journal* Volume 2.Nomor 1 (2018): hal 39.

kesepakatan antara pihak yakni pemberi dan penerima sewa. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 menguraikan landasan hukum terkait penyewaan rumah, memberikan jaminan perlindungan hukum kepada penyewa, menegakkan hak-hak mereka atas rumah yang disewa, dan memberikan garansi atas keamanan tempat tinggal mereka. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa kesepakatan sewa-menyewa dianggap sah ketika mendapat izin dari pemilik tempat tinggal yang bersangkutan. Dalam perjanjian aka nada klausula bahwa para pihak sejak pembuatan perjanjian sewa-menyewa harus bersikap terbuka dan tidak ada yang disembunyikan untuk menjamin dapat dilaksanakannya perjanjian.¹⁴ Dalam proses pembuatan kontrak sewa-menyewa rumah kantor, penyusunan itikad baik mengarah pada pengakomodasian hak dan kewajiban semua pihak, didasarkan pada prinsip-prinsip kepercayaan, keadilan, dan kepatutan. Kontrak dirancang dan dilaksanakan dengan memperhatikan dasar hukum sewa menyewa, yang mencakup tiga ketentuan penting dalam surat perjanjian.¹⁵

Kontrak sewa-menyewa rumah menguraikan hak dan kewajiban, menjelaskan dengan detail tanggung jawab serta hak penyewa dan pemilik properti tersebut. Ini menegaskan peran serta keduanya dalam kontrak tersebut. Sebagai contoh pemilik berhak menerima pembayaran sesuai tarif yang disetujui dan mengharapkan melakukan pengembalian bangunan dalam keadaan yang baik sesuai dengan persetujuan. Hal ini menegaskan kepentingan pembuatan perjanjian yang jelas dan mengatur hubungan antara kedua belah pihak dengan jelas. Dengan demikian, klausul semacam itu memberikan panduan yang penting bagi pelaksanaan kontrak yang adil dan berfungsi untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam transaksi sewa-menyewa rumah. Lalu mengenai klausul kedua adalah klausul terkait dengan jangka waktu sewa menyewa merupakan salah satu poin utama dan diwajibkan melampirkan dalam surat perjanjian sewa menyewa rumah. Lantaran, dalam klausul jangka waktu ini dapat mengetahui perihal kapan masanya hak dan kewajiban kedua belah pihak antara pemberi dan penerima sewa rumah akan berakhir. Setelah berakhirnya masa sewa sesuai perjanjian dan prinsip konsensualisme, penyewa dapat memperpanjang kontrak dengan persetujuan pemilik. Namun, harus ada perjanjian baru yang memuat persetujuan kedua belah pihak secara tertulis untuk melanjutkan persewaan. Ketentuan terakhir dalam pembuatan perjanjian, khususnya yang menyangkut harga sewa rumah, merupakan inti dari dasar hukum sewa-menyewa. Kedua

¹⁴ Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." *Jurnal Analogi Hukum* 2.2 (2020): 226.

¹⁵ Sunarsih, Dessy. "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko." *SUPREMASI: Jurnal Hukum* Volume 4.No. 2 (2022): hal. 209.

belah pihak dapat bernegosiasi mengenai harga sewa dan proses pembayarannya. Penting untuk secara rinci mencantumkan harga sewa dalam perjanjian untuk mencegah kenaikan sewa yang tidak adil selama masa sewa. Hal ini memastikan transparansi dan keadilan dalam hubungan sewa. Langkah ini diperlukan untuk mencegah peningkatan harga sewa secara sepihak yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, hal ini menegaskan perlunya perlindungan dan kejelasan dalam perjanjian sewa rumah.

Pelaksanaan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan bagian dari penerapan suatu kesepakatan, yang kadang-kadang menghadapi tantangan tertentu yang harus diatasi selama proses pelaksanaannya. Jika debitur melampaui batas waktu yang ditentukan, menurut Pasal 1238 KUH Perdata, itu dianggap sebagai wanprestasi. Hal ini menjadi hambatan dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah. Wanprestasi dapat terjadi jika prestasi tidak terpenuhi dalam suatu perikatan, dalam perihal ini bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu.¹⁶ Hambatan wanprestasi ini dapat dihindari jika antara kedua belah pihak harus memenuhi kewajiban mereka dengan baik, tidak menyalahi prestasi yang diharapkan. Langkah seperti somasi atau surat peringatan bisa diambil terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya.

Selain dari hambatan adanya wanprestasi ada pula hambatan lain seperti resiko kerugian. Dalam KUHPerdata risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum”. Hambatan ini dapat dihindari dalam pembuatan perjanjian atau kontrak, kedua belah pihak perlu berhati-hati dan saling mempercayai untuk mencegah terjadinya kejadian yang tidak diinginkan atau tidak terduga di kemudian hari. Dalam kasus kerugian, tiga opsi yang tersedia adalah penggantian biaya, ganti rugi, dan pembayaran bunga sebagai kompensasi.

4. KESIMPULAN

Asas perikatan dijadikan sebagai suatu pacuan berdasarkan darimana hukum dapat dijalankan. Sebuah prinsip atau asas menjadi landasan sebelum, saat, dan setelah berbisnis, membimbing kerjasama dalam semua tahap. Aturan yang mempengaruhi kedua belah pihak dituangkan dalam perjanjian sebagai dasar yang mengikat dalam bisnis. Ini menjamin kesinambungan dan kejelasan dalam pelaksanaan bisnis. Ada beberapa asas yang dapat

¹⁶ Sinaga, Niru Anita, and Nurlily Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* Volume.7.Nomor.2 (2020).hal 47.

dijadikan pedoman. Asas-asas perjanjian antara lain asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas *pacta sunt servada*, dan asas konsensualisme. Pengimplemetasian asas konsensualisme sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer yang dimana perlunya syarat-syarat sah dengan dasar hukum. Dalam pengimplemetasian dengan asas konsensualisme dalam suatu kontrak seperti pembuatan perjanjian transaksi jual beli secara daring. Selain itu perjanjian sewa menyewa rumah adalah perikatan yang sah jika terdapat kesepakatan tentang rumah dan biaya sewa. Kesepakatan ini menjadi dasar penting untuk validitas kontrak tersebut

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian*. Prenadamedia Group, Jakarta
Setiawan, I Ketut Oka. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta, Sinar Grafika.

Jurnal

- Ariawan, I. Gusti Ketut. (2013). "Metode Penelitian Hukum Normatif." *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 1(1).
- Kalangi, A. "Kedudukan dan Kekuatan Mengikat Perjanjian Transaksi Melalui Internet (E-Commerce)." *Lex Privatum*, 3, No. 4. (2015).
- Mabhan, Muhammad Ali. "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Memorandum Of Understanding (Mou) Ditinjau dari Segi Hukum Perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Meraja journal* 2.1 (2019).
- Nurwullan, Siti, Hendrik Fasco Siregar, and Frieda Fania. "Aspek Yuridis Resiko Perbankan Sebagai Penyalur Kredit Perspektif Asas Konsensualisme Dalam Berkontrak (Suatu Telaah Normatif Terhadap Instrumen Payment Guarantee)." *Pamulang Law Review* 3.1 (2020).
- Roesli, M., Sarbini, S., & Nugroho, B. "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15 No. 1. (2019)
- Sasmita, Ni Putu Ayu Bunga, and I. Wayan Novy Purwanto. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 8 No. 8. (2020). 1138-1147.
- Shalilah, Ghea Kiranti. "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian." *Lex Privatum* 10.2 (2022).
- Sinaga, Niru. Anita. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7 No. 2. (2018).
- Sinaga, Niru Anita, and Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7.2 (2020).
- Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." *Jurnal Analogi Hukum* 2.2 (2020).

Sunarsih, Dessy. "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko." *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 4.2 (2022): 200-212.

Suwarti, Suwanti, and Faissal Malik. "Syarat Subjektif dan Objektif Sahnya Perjanjian dalam Kaitannya dengan Perjanjian Kerja." *Khairun Law Journal* 2.1 (2018).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik