

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Aktivitas bisnis bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas bisnis di Indonesia saat ini didukung dengan semakin membaiknya keadaan ekonomi Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Tingginya angka konsumsi barang oleh masyarakat dipengaruhi oleh peningkatan jumlah kalangan menengah (*middle class*). Pertumbuhan populasi masyarakat kelas menengah Indonesia, menurut *World Bank*, sejak 2003 mencapai 7% per tahun, dan saat ini telah mencapai 60%, atau setara sekitar 140 juta jiwa, dari total penduduk Indonesia.<sup>1</sup>

Macam-macam perjanjian dibuat oleh manusia guna membantu kegiatan manusia dalam berbagai hal, mulai dari perjanjian jual-beli, perjanjian kerja, hingga perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian ini bersifat seperti undang-undang bagi kedua belah pihak sehingga perjanjian sangat membantu setiap aktifitas manusia untuk mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian secara hukum.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang

---

<sup>1</sup> Luh Ayu N.S dan Nyoman Satyayudha D, *Tanggung Jawab Mall Yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (Tenant) Berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa*, Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Hal 2.

membuatnya.<sup>2</sup> Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko).

Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah.<sup>3</sup> Perjanjian sewa menyewa ruko banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa ruko ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa ruko maupun pemilik ruko akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa ruko memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari ruko yang di sewa, dan pemilik ruko akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa ruko.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa.<sup>4</sup>

Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik

---

<sup>2</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, Hal 1.

<sup>3</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Ruko> Diakses pada 20 September 2020 Pukul 20:20 WIB

<sup>4</sup> R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 39

seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut mengandung resiko bahwa hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak tidak dilaksanakan dengan baik seperti terjadinya wanprestasi, atau yang lainnya, maka memerlukan itikad baik dari kedua belah pihak.

Perjanjian Sewa Menyewa sejatinya merupakan perjanjian yang sangat umum di masyarakat, karena pada dasarnya bisnis tidak bisa terlepas dari perjanjian sewa menyewa, namun perjanjian sering kali terjadi permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa. Penerapan asas-asas dalam perjanjian sewa menyewa juga berpengaruh dalam berjalannya suatu perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan Kitab Besar Bahasa Indonesia, Asas adalah asar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat); dasar cita-cita (perkumpulan atau organisasi).<sup>5</sup> Itikad sendiri menurut Kitab Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tekad, kemauan yang teguh; keyakinan, kepercayaan; sedangkan itikad baik berarti suatu tekad, kemauan yang teguh untuk melakukan sesuatu yang baik pada suatu hal.

Banyak penulis ahli hukum Indonesia menganggap itikad baik bersifat subjektif. Akan tetapi sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro,<sup>6</sup> Asas-Asas

---

<sup>5</sup> <https://kbbi.web.id/asas>, diakses pada Rabu 14 Oktober 2020 Pukul 20.12 WIB.

<sup>6</sup> R.Subekti, *Loc.cit.*

Hukum Perjanjian, menyebutkan para kalangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa disamping adanya pengertian itikad baik yang subjektif, juga ada itikad baik yang bersifat objektif, oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redeljkheid*). Pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan, karena sangat sulit apabila dipahami secara subjektif. Oleh karena itu itikad baik hanya dapat dilihat apabila secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian. Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.<sup>7</sup>

Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:<sup>8</sup>

1. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

---

<sup>7</sup> Charles Fried dalam Ridwan Khairandy II, Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, hal. 130-133.

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Dalam Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020. Hal 67-68.

2. Iktikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, iktikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

Iktikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Pelaksanaan asas iktikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati bersama.<sup>9</sup>

Iktikad baik dalam suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, selanjutnya yang menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Akan tetapi dalam pasal tersebut tidak disebutkan secara eksplisit apa yang dimaksud dengan “iktikad baik”. Akibatnya orang akan menemui kesulitan dalam menafsirkan dari iktikad baik itu sendiri. Karena iktikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam alam pikiran manusia.

Maka berdasarkan uraian diatas, penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA BERBASIS ITIKAD BAIK”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas penulis merumuskan masalah yang akan diteliti yaitu:

---

<sup>9</sup> Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020. Hal 67-68

1. Bagaimana Hubungan Hukum dalam Perjanjian sewa-menyewa perspektif KUHPerdata?
2. Bagaimana perjanjian sewa-menyewa yang berbasis pada itikad baik?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian diatas adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk mengetahui Hubungan Hukum dalam Perjanjian sewa-menyewa perspektif KUHPerdata.
  - b. Untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa yang berbasis pada itikad baik.
  - c. Penulis tertarik menulis penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Berbasis Itikad Baik”
2. Tujuan Subjektif
  - a. Untuk memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar strata 1 (Sarjana) dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
  - b. Untuk menambah pengetahuan dan pemahaman dibidang ilmu hukum terutama pada lingkup hukum perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa yang berasaskan pada itikad baik pada khususnya dan menerapkan ilmu yang diperoleh penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

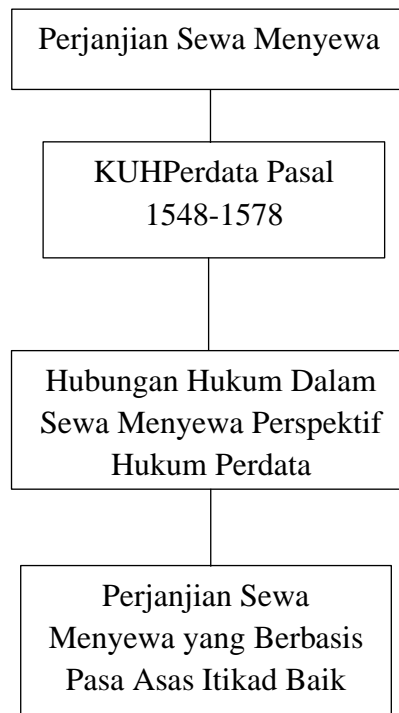
##### 1. Manfaat secara Teoritis.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai perjanjian sewa-menyewa yang berasaskan itikad baik dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangannya dibidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya serta dapat menjadi acuan terhadap penelitian-penelitian sejenisnya.

##### 2. Manfaat secara Praktis.

Penelitian ini diharapkan memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan memberikan gambaran serta informasi terhadap penelitian sejenis ini. Selain itu juga bermanfaat bagi masyarakat umum maupun bagi mahasiswa sebab dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pemahaman terkait perjanjian sewa-menyewa yang berasaskan itikad baik

## E. Kerangka Pikiran



Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.<sup>10</sup> Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Perjanjian Sewa-Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak adalah suatu

<sup>10</sup> Hilman Hadikusumo, 1984, *Bahasa Hukum Indonesia*, Dalam A. A. Pradnyaswari, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)*, Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar, Hal 121.



kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.<sup>11</sup> Perjanjian sewa menyewa menimbulkan asas obligatoir, Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan.<sup>12</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerduta, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa;
2. Pemeliharaan Benda Sewaan; dan
3. Penjaminan Benda Sewaan

Dari timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak tersebut kemudian memunculkan resiko-resiko perjanjian seperti wanprestasi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan.<sup>13</sup> Atau resiko-

---

<sup>11</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 5

<sup>12</sup> Milano Dolo, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Lex Privatum Vol. VI/No. 10/Des/2018, Hal. 143

<sup>13</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 98

resiko lainnya seperti *Overmacht* atau perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

Timbulnya berbagai resiko dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut kemudian menimbulkan tanggung jawab hukum bagi kedua belah pihak, pertanggungjawaban sendiri adalah bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum sesuai dengan jabatan atau kedudukannya.<sup>14</sup> Tanggung jawab hukum dapat berupa pemberian sanksi yang antara lain:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh salah satu pihak baik penyewa atau pihak yang menyewakan. Ganti rugi diatur dalam 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
2. Pembatalan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

---

<sup>14</sup> Muhammad Ali Safaat, 2006, Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Dalam A. A. Pradnyaswari, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)*, Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar, Hal 121

3. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, hal ini tercantum dalam pasal 1267 KUHPerdara. Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dan bentuk pertanggung jawaban hukum lainnya yang ada dalam KUHPerdara apabila terjadi resiko-resiko yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), karena didalam penelitian ini pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.<sup>15</sup> Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji terbatas tentang norma atau peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian ini terbatas pada usaha untuk mengungkapkan dan menggambarkan suatu keadaan atau gejala dalam

---

<sup>15</sup> Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal. 66.

masyarakat khususnya tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (rumah toko) berbasis pada asas itikad baik.

### 3. Bentuk dan Jenis Data

Adapun jenis dan sumber data penulis gunakan dalam melaksanakan penelitian ini adalah:

#### a. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu bahan-bahan kepustakaan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang yang terkait dengan Perjanjian Sewa-Menyewa, buku hukum perjanjian, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

#### b. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

#### c. Data Primer

Data primer ialah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama dan belum diolah dan diuraikan orang lain.<sup>16</sup> Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini

---

<sup>16</sup> Hilman Hadikusumo, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 65.

yaitu bahan yang didapatkan dari Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (rumah toko).

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian menggunakan metode pengumpulan data berupa Studi Kepustakaan dimana data kepustakaan ini diperoleh melalui penelitian yang meliputi berbagai dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang diteliti. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa catatan atau form dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder yang berisi format-format khusus yang dibuat untuk menampung berbagai macam data yang diperoleh selama kajian dilakukan.

#### 5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis deskriptif, yaitu analisis yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisa dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.<sup>17</sup>

### **G. Sistematika Penulisan**

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

##### **A. Latar Belakang Masalah**

---

<sup>17</sup>M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal 100.

- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Perjanjian
  - 1. Pengertian Perjanjian
  - 2. Syarat Sah Perjanjian
  - 3. Asas-asas Perjanjian
  - 4. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian
  - 5. Prestasi Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melanggar Hukum
  - 6. Akibat Hukum Perjanjian
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa-Menyewa
  - 1. Pengertian Sewa Menyewa
  - 2. Subjek dan Objek Sewa-menyewa
  - 3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa
  - 4. Resiko Sewa Menyewa
  - 5. Berakhirnya Sewa Menyewa

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Hubungan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Perspektif KUHPerdara

B. Perjanjian Sewa-Menyewa Berbasis pada Asas Itikad Baik

**BAB IV: PENUTUP**

A. Kesimpulan

B. Saran.