

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.¹

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 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 iktikad baik dari kedua belah pihak.

Pameran yang dilaksanakan ini terdiri dari *stand-stand* atau ruang-ruang yang kemudian digunakan untuk memamerkan produk atau jasa yang disediakan

¹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal. 39

oleh pengusaha. *Stand-stand* ini disewakan oleh pengelola pameran, baik pengelola pameran swasta maupun pemerintahan. Sama seperti yang dilakukan oleh PT. Arthatama Cipta Kreasindo

Sewa-menyewa *stand* pameran tersebut dilandasi pada perjanjian sewa-menyewa guna menjamin ikatan diantara kedua belah pihak, perjanjian tersebut merupakan peraturan yang mengikat kedua belah pihak sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, namun bagaimana perjanjian tersebut dibuat apakah sudah dibuat berdasarkan peraturan yang berlaku atau tidak, dan bagaimana pelaksanaan tanggung jawab hukum pada perjanjian tersebut.

Menurut pasal 1548 KUHPerdota, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa².

Banyak penulis ahli hukum Indonesia menganggap itikad baik bersifat subjektif. Akan tetapi sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro,³ Asas-Asas 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, redelijkheid*). Pelaksanaan

² Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ R. Subekti, *Loc.cit*

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.⁴

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:⁵

1. Iktikad 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.
2. Iktikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, itikad 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

⁴ Charles Fried dalam Ridwan Khairandy II, Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, hal. 130-133.

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

itikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati bersama.⁶

Dalam suatu perjanjian pentingnya penerapan asas-asas hukum perjanjian termasuk penerapan asas itikad baik, dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian *stand* sangat penting, hal tersebut berpengaruh terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa *stand*. Dalam hal pelaksanaan perjanjian khususnya pelaksanaan hak dan kewajiban, pelaksanaan asas itikad baik berdasarkan pada perilaku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian khususnya hak dan kewajiban.

Hal tersebut seringkali menimbulkan masalah karena penerapan asas-asas itikad baik hal tersebut didasarkan pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *stand*, tingkah laku para pihak mempengaruhi pelaksanaan tersebut, itikad baik tersebut wajib dilaksanakan dimana para pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban dilaksanakan dengan itikad baik.

Berbagai masalah akan timbul termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ketika pelaksanaan perjanjian tidak didasarkan dengan asas itikad baik dan asas itikad baik ini menjadi sangat penting karena dianggap tidak terlihat ketika pelaksanaan perjanjian, akan tetapi menjadi asas yang sangat penting karena berkaitan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan para pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang judul **“PERJANJIAN SEWA-MENYEWA STUDI IMPLEMENTASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM SEWA MENYEWA STAND DI TEGAL”**

⁶ Miftah Arifin, *Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian*, Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020. Hal 67-68

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Hubungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Berdasarkan KUHPerdato?
2. Bagaimana Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Yang Berdasarkan Asas 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 Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Berdasarkan KUHPerdato.
 - b. Untuk mengetahui Perjanjian Sewa Menyewa *Stand* Yang Berdasarkan Asas 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 Studi Implementasi Asas Itikad baik Dalam Sewa Menyewa *Stand* di Tegal 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:

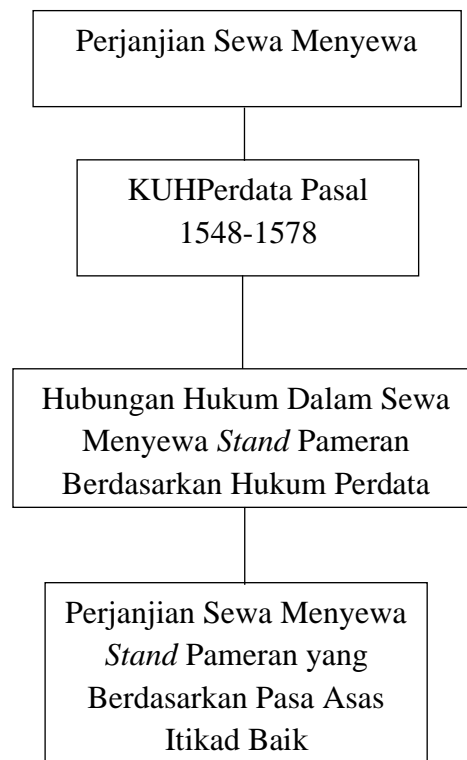
1. Manfaat secara Teoritis.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa Studi Implementasi Asas Itikad baik Dalam Sewa Menyewa *Stand* di Tegal 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 Studi Implementasi Asas Itikad baik Dalam Sewa Menyewa *Stand* di Tegal.

E. Kerangka Pikiran



Gambar 1. Kerangka Pikiran

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.⁷ Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdatal) 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.

⁷ 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.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan sewa-menyewa: “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 oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁸

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik bagi masing-masing pihak yang melakukan perjanjian dimana perjanjian tersebut menimbulkan suatu perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik juga sering 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.

Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.⁹ 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.¹⁰

⁸ Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, Hal. 39

⁹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 5

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

Perjanjian sewa menyewa *stand* akan sah jika memenuhi syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata yaitu:

1. Adanya kata sepakat yang mengikatkan kedua belah pihak;
2. Terpenuhinya syarat kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Ada suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan;
4. Adanya suatu sebab atau causa yang halal.

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 (KUHPerdata) 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.¹¹

Dalam hal pelaksanaan perjanjian, pelaksanaan tersebut didasarkan pada asas hukum perjanjian, Dalam perjanjian, dikenal dengan adanya prinsip-prinsip atau asas-asas hukum perjanjian sebagai dasar pelaksanaan suatu perjanjian. Asas-asas Hukum perjanjian yang ada dalam Kitab KUHPerdata, yaitu antara lain Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), Asas

¹¹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 98

Mengikat Sebagai Undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*), Asas Konsensualitas (*Concensualisme*) dan Asas Itikad Baik (*Good Faith*).¹²

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 dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.¹³ 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 masyarakat khususnya tentang penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa.

3. Bentuk dan Jenis Data

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

¹² Johannes Gunawan, *Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak*, Dalam Septarina Budiwati, *Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens*, Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental 2019, Hal. 42.

¹³ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal. 66.

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 *Stand* Pameran, 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.¹⁴ Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan yang didapatkan dari Perjanjian Sewa-Menyewa *Stand* Pameran.

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

¹⁴ Hilman Hadikusumo, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 65.

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.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pikiran
- F. Metode Penelitian
 - 1. Pendekatan Penelitian
 - 2. Jenis Penelitian
 - 3. Bentuk dan Jenis Data

¹⁵M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal 100.

4. Metode Pengumpulan Data

5. Metode Analisis Data

G. Sistematika Penulisan

BAB II 14 TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

1. Hubungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Stand Berdasarkan KUHPerdara

2. Perjanjian Sewa Menyewa Stand Yang Berdasarkan Asas Itikad Baik

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA