

**ASAS ITIKAD BAIK SEWA MENYEWA RUKO ANTARA KOPERASI  
TENAGA KERJA BONGKAR MUAT PELABUHAN PEKANBARU  
DENGAN TOKO SAHABAT MOTOR**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)



**OLEH :**

**LORENZA ERICSON**

**NPM : 151010046**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2020**



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

AKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : Lorenza Erieson  
NPM : 151010046  
Program Studi : Ilmu Hukum  
JudulSkripsi : Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi  
Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan  
Toko Sahabat Motor  
Pembimbing : Dr. Admiral, S.H., M.H

Tanggal	BeritaBimbingan	PARAF Pembimbing
14-07-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Rujuk penelitian terdahulu b. Koreksi kembali populasi dan responden	
21-07-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Konsisten terhadap redaksi rumusan masalah yang dibahas b. Tempatkan Bab baru ke tempat baru	
29-07-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perbaiki abstrak b. Perbaiki populasi c. Perbaiki analisis dan penarikan kesimpulan	
05-08-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Rapiakan kembali susunan skripsi b. Perbaiki kesimpulan	



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

**AKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018**

10-08-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Koreksi typo pengetikan b. Koreksi kembali populasi dan responden	
17-08-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perbaiki kembali pengetikan yang salah di abstrak b. Perbaiki kesimpulan dan saran	
27-08-2020	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perbaiki kata pengantar b. Perbaiki abstrak c. Lengkapi skripsi	
01-09-2020	Ace dapat dilanjutkan ke Pembimbing	

Pekanbaru, 13 Oktober 2020

Mengetahui :

An. Dekan

**Dr. Rosvidi Namzah, S.H., M.H**  
Wakil Dekan I Bidang Akademik

### SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Lorenza Ericson

NPM : 151010046

Tempat/Tanggal Lahir : Rantau Prapat / 24 April 1999

Program Studi : Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Kartama, Ruko Kartama Mas No. 54 Pekanbaru

Judul Skripsi : Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 23 November 2020

Yang menyatakan,

  
  
Lorenza Ericson



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284  
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27  
Website : [www.uir.ac.id](http://www.uir.ac.id) - e-mail : [law@uir.ac.id](mailto:law@uir.ac.id)

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

## BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI



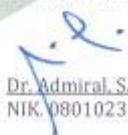
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 260/KPTS/FH-UIR/2020 Tanggal 30 Desember 2020, pada hari ini **Senin, 4 Desember 2021** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Lorenza Ericson  
N P M : 151010046  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor  
Tanggal Ujian : 4 Januari 2021  
Waktu Ujian : 08.00 - 08.45 WIB  
IPK : 3.44  
Predikat Kelulusan : Sangat memuaskan

Ujian ini dilaksanakan secara Daring

Dosen Penguji	Kehadiran
1. Dr. Admiral, S.H., M.H	1. Hadir
2. Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H	2. Hadir
3. S. Parman, S.H., M.H	3. Hadir
4. Raja Febrina Zaharnika, S.H., M.H	4. Hadir

Pekanbaru, 4 Januari 2021  
Dekan Fakultas Hukum UIR

  
Dr. Admiral, S.H., M.H  
NIK. 080102332

## ABSTRAK

Prinsip itikad baik pada umumnya telah menjadi landasan fundamental bagi pembuatan dan pelaksanaan kontrak, sebab tanpa dilandasi dengan itikad baik para pihak yang terlibat dalam perjanjian mustahil perjanjian itu akan berjalan dengan baik sebagaimana yang telah disepakati bersama. Sebagaimana juga dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut di dalam prakteknya diketahui bahwasanya pihak pertama akan menyediakan fasilitas kemudahan bagi pihak kedua, dengan kata lain ketika pihak kedua memasuki ruko yang akan disewanya maka keadaan ruko tersebut dalam keadaan yang baik namun masih terlihat kurangnya itikad baik dari pihak pemilik ruko, dikarenakan ketika penyewa telah menyepakati untuk melakukan penyewaan terhadap ruko yang dimilikinya maka setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan.

Masalah pokok penelitian adalah Bagaimana Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor dan Apa Penghambat Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor.

Metode penelitian adalah penelitian *observational research* atau Hukum Empiris, dengan cara survey. Sedangkan sifatnya deskriptif yaitu adalah menggambarkan permasalahan dengan terang serta serinci mungkin tentang "Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor".

Hasil penelitian bahwa Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah telah dilaksanakan secara baik yaitu dengan telah menyerahkan objek yang akan diperjanjikan yakni bangunan ruko oleh Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat kepada pihak Toko Sahabat Motor, namun setelah berjalannya kesepakatan untuk melakukan penyewaan terhadap ruko timbul suatu masalah dimana setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan. Keadaan ini terlihat tidak sesuai dengan keadaan yang akan disewa, sehingga

memperlihatkan, dan Penghambat Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dikarenakan adanya masalah keuangan sehingga pembayaran sewa menyewa terlambat atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yang mengakibatkan jika ada kerusakan pada bangunan ruko seperti halnya lantai yang telah rusak lambat untuk diperbaiki oleh pihak pemberi sewa. Tetapi hal ini dikarenakan kurangnya tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## KATA PENGANTAR

Terlebih dahulu penulis mengucapkan syukur dan terima kasih kehadirat tuhan yang maha esa, karena lindungannya, dan atas berkatnya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dengan **judul “Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor”**. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan selaku Pembimbing yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
3. Kepada orang tua, serta abang dan kakak penulis yang telah banyak memberikan bantuan baik moril dan materil kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
5. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada teman-teman angkatan 2015 yang telah bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa tujuan maupun isi dari skripsi ini masih jauh dari yang sempurna, maka penulis dalam kesempatan ini mengharapkan kritik dan saran dari pembaca serta rekan mahasiswa untuk bahan pertimbangan bagi penulis.

Pekanbaru, 23 November 2020

Penulis

Lorenza Ericson

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT .....	
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING .....	
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI .....	
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU .....	
ABSTRAK	
i	
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	
v	
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Tinjauan Pustaka .....	8
E. Konsep Operasional .....	20
F. Metode Penelitian .....	20
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Asas-Asas Perjanjian .....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik .....	41
D. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa.....	43

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor .....	48
B. Penghambat Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor .....	61

**BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran .....	75

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	76
-----------------------------	----

<b>LAMPIRAN</b> .....	78
-----------------------	----

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Muhammad, 2002: 7) Dengan demikian dapat dikatakan setiap orang bisa melakukan suatu tindakan untuk berjanji dengan pihak lainnya. Dimana tindakan tersebut akan menjadi hubungan hukum diantara mereka. Hubungan hukum tersebut terwujud dengan adanya persetujuan ataupun kesepakatan diantara para pihak untuk menjanjikan sesuatu hal yang dikehendaki oleh seseorang atau untuk melaksanakan suatu kegiatan.

Pada dasarnya setiap masyarakat pastinya tidak dapat menghindari akan adanya kepentingan dalam kehidupannya. Untuk memenuhi kepentingan tersebut dibutuhkan orang lain dengan tujuan untuk membantu pelaksanaan dari kepentingannya tersebut. Dalam melaksanakan kepentingan itu akan membutuhkan suatu perjanjian yang akan menyebabkan timbulnya suatu perikatan diantara para pihak.

Perikatan merupakan suatu hubungan diantara para pihak yang saling terikat satu sama lainnya dalam melakukan tindakan tertentu. Dengan adanya hubungan tersebut maka tercipta suatu hak dan kewajiban untuk menghasilkan prestasi. (Subekti, 2002: 1) Pada dasarnya munculnya perikatan disebabkan oleh adanya tindakan dari seseorang yang berkehendak melakukan perjanjian. Perjanjian

merupakan keadaan yang mana setiap orang dengan orang lain berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sehingga atas keadaan tersebut mengakibatkan terikatnya para pihak.

Sehingga jika suatu hal tersebut dilaksanakan untuk mencapai suatu kesepakatan yang telah dijanjikan maka didalam perjanjian tersebut pastinya sudah memiliki ketentuan untuk mempunyai itikad baik. Itikad ini untuk diketahui merupakan bagian dari asas perjanjian. Sebagaimana ditemukan pejelasan nya pada “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan: Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Aturan tersebut sudah memberikan batasan kepada setiap orang yang akan melaksanakan suatu perjanjian, dimana setiap orang wajib untuk melakukan atau melaksanakan itikad baik atas setiap perbuatan yang akan disepakatinya.

Batasan keharusan tersebut mengisyaratkan disaat perjanjian itu dilaksanakan, bukan disaat perjanjian tersebut dirancang atau dibuat oleh para pihak. Dikarenakan ketika perjanjian dibuat maka sudah harus adanya suatu hal yang halal sebagaimana yang harus dipenuhi dalam syarat sah nya suatu perjanjian. Pada dasarnya tindakan untuk beritikad baik diharuskan dikarenakan agar setiap perbuatan yang akan dilaksanakan dapat memberikan suatu keadilan dan kepatutan bagi setiap pihak.(Prodjodikoro, 2002: 102)

Sehingga itikad baik ini menjadi suatu prinsip dasar yang melandasi terwujudnya pelaksanaan dari perjanjian. Dikareman prinsip atau pemikiran ini merupakan hal yang subjektif yang ada pada diri seseorang. Sehingga tidak bisa dipaksakan untuk diterapkan dalam suatu perbuatan, namun prinsip ini

membutuhkan kesadaran dari setiap orang untuk dijalankan, agar pelaksanaan perjanjian dapat terlaksana sesuai dengan kesepakatan yang disepakati sebelum perjanjian bisa dilakukan. Sehingga lahirnya itikad baik ini tidak lain dikarenakan adanya kata sepakat diantara para pihak untuk menjalankan suatu tindakan yang dibutuhkan oleh satu pihak dan pihak lainnya yang akan menyelesaikannya.

Berlakunya asas atau prinsip ini tidak hanya terletak disaat melaksanakan kontrak atau perjanjian, tetapi dilakukan saat dibuat atau ditandatanganinya kesepakatan. Sehingga asas tersebut bisa dimaknai bahwasanya pelaksanaan dari suatu perjanjian bukan hanya didasarkan kepada suatu kebebasan para pihak untuk mengadakannya, namun tetap haruslah berpandangan atas pemikiran untuk memberikan suatu perbuatan yang beritikad baik. Sehingga setiap pengikatan tersebut memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (Dahlan, 2000: 11) Hal ini dapat diartikan bahwasanya perjanjian yang dilakukan merupakan suatu bentuk aturan hukum bagi seluruh pihak yang berhubungan. Sehingga hubungan tersebut mempunyai akibat hukum dalam pelaksanaannya.

Pelaksanaan perjanjian memiliki bermacam bentuk, yaitu salah satunya dalam hal perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan ketentuan “Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan: Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sehingga atas penjelasan itu bisa dikatakan bahwasanya perjanjian tersebut dilaksanakan hanya didasarkan dengan batasan waktu yang akan disepakati dimana seseorang yang memiliki suatu barang akan bersedia memberikan suatu kenikmatan yang dimilikinya kepada orang lain, tetapi hal tersebut bukan untuk memberikan hak kekuasaannya untuk dimiliki. Sehingga pelaksanaan pada perjanjian sewa-menyewa sudah dapat dikatakan bukan untuk menyerahkan suatu kekuasaan terhadap sesuatu barang atau benda. Sebagai contoh dalam hal menjual dan membeli, dimana di dalam perjanjian tersebut maka seorang pembeli akan memiliki hak atas suatu barang yang akan dibelinya. (<http://online-hukum.blogspot.co.id/2011/01/tinjauan-umum-sewa-menyewa.html>)

Wirjono Prodjodikoro mengatakan “justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatnya keadaan sewa-menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti kembali lagi pada pemilik barang”. Perjanjian sewa-menyewa sebagai perjanjian yang pengaturannya diatur dalam KUHPerdara, sehingga perjanjian ini termasuk ke dalam jenis perjanjian bernama atau nominat. Sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 1319 KUHPerdara, yang merumuskan antara lain: “semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”.

Jadi pengertian sewa menyewa sebagaimana yang ditentukan pada “Pasal 1548 KUHPerdara, bahwasanya, perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewahnya”. Sehingga pengertian tersebut memberikan unsur atas setiap pengertiannya yaitu:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek)
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian)
3. Adanya obyek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.(Salim.HS, 2006: 59)

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa ruko diantara Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor menyatakan bahwasanya:

1. Pihak pertama dengan ini bersedia menyewakan 1 pintu ruko kepada pihak kedua untuk masa kontrak 11 (sebelas) bulan. Dimana setiap pembayaran sewa ruko tersebut harga sewa sesuai pasaran pada saat itu dan disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Pihak pertama dan pihak kedua pada saat penandatanganan perjanjian ini telah sepakat harga sewa untuk satu pintu ruko.

3. Tata cara pembayaran yaitu pihak kedua langsung menyerahkan uang sewa ruko secara tunai kepada pihak pertama
4. Pihak pertama menyediakan fasilitas kemudahan
5. Pihak kedua selama masa kontrak berkewajiban membayar segala biaya yang timbul

Berdasarkan keterangan tersebut, maka sesuai dengan perjanjian tersebut maka sewa menyewa yang dilakukan diantara antara Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor dilaksanakan secara tertulis yang dinyatakan dengan adanya penandatanganan perjanjian. Hal ini sebagai tanda dalam pelaksanaannya, setiap perjanjian harus dijalankan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Sebagaimana juga dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut di dalam prakteknya diketahui bahwasanya pihak pertama akan menyediakan fasilitas kemudahan bagi pihak kedua, dengan kata lain ketika pihak kedua memasuki ruko yang akan disewanya maka keadaan ruko tersebut dalam keadaan yang baik namun masih terlihat kurangnya itikad baik dari pihak pemilik ruko, dikarenakan ketika penyewa telah menyepakati untuk melakukan penyewaan terhadap ruko yang dimilikinya maka setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan. Keadaan ini terlihat tidak sesuai dengan keadaan yang akan disewa, sehingga memperlihatkan kurangnya tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.

Atas kejadian tersebut maka penulis berkeinginan melaksanakan penelitian yang berjudul, “**Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor**”.

## **B. Perumusan Masalah**

Atas permasalahan yang telah diuraikan, maka adapun yang menjadi pokok permasalahan yaitu:

1. Bagaimana Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor?
2. Apakah Hambatan Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian yang akan dilaksanakan maka pastinya memiliki tujuan yang hendak dicapai, begitu juga terhadap penelitian yang penulis lakukan yakni:

1. Untuk Mengetahui Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor.

2. Untuk Mengetahui Hambatan Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor.

## **2. Manfaat Penelitian**

Sedangkan permasalahan tersebut juga dapat bermanfaat menjadi:

1. Bagian dari informasi dan pengetahuan bagi masyarakat yang tidak mengetahui mengenai asas dari perjanjian, serta dapat memberikan pengembangan pengetahuan juga bagi penulis.
2. Bisa dijadikan bahan penelitian lanjutan bagi peneliti lainnya yang berkeinginan untuk meneliti hal yang sama, sehingga mempermudah menambah bahan referensi terutama dalam perikatan.

## **D. Tinjauan Pustaka**

Penelitian mengenai asas itikad baik sudah pernah diteliti oleh Berdasarkan hasil penelitian oleh Batara Soaloon Siregar, dengan judul penelitian yaitu Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Ruko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola Di Kelurahan Sidomulyo Kota Pekanbaru Ditinjau Berdasarkan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian, dimana hasil penelitiannya menyatakan Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Ruko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola Di Kelurahan Sidomulyo Kota Pekanbaru Ditinjau Berdasarkan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian adalah belum berjalan dengan maksimal dikarenakan pihak pengelola yang seharusnya melaksanakan kewajibannya namun tidak dapat menyelesaikan baik pembangunan ruko maupun surat izin bangunan

dalam waktu yang telah disepakati yaitu selama 12 (dua belas) bulan dikarenakan pihak pengelola mengalami masalah keuangan sehingga untuk mengurangi kerugian bagi pihak pemilik tanah maka dengan mengenyampingkan tugas tidak baik dari pengelola melakukan pengurusan surat izin bangunan untuk menyelamatkan kerugian yang timbul atas pembangunan ruko, dan Faktor Penghambat Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Ruko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola Di Kelurahan Sidomulyo Kota Pekanbaru Ditinjau Berdasarkan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian adalah pihak pengelola mengalami masalah keuangan sehingga pelaksanaan pembangunan serta pengurusan surat izin bangunan terhenti sehingga waktu yang disepakati tidak dapat dijalankan sesuai dengan kesepakatan. (Siregar, 2019: 74-75)

Hukum merupakan serangkaian ketentuan yang mengatur mengenai perbuatan setiap orang di dalam kehidupannya dimana memiliki tujuan demi terciptanya ketertiban, keselamatan dan kesejahteraan. (Prodjodikoro, 2000: 8) Menurut ketentuan "Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sehingga dengan pengertian tersebut maka setiap hubungan dilakukan oleh beberapa orang atau pihak. Terhadap hubungan tersebut mengakibatkan orang atau pihak tersebut terikat dalam suatu hal yang disepakati bersama. Kemudian kesepakatan tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh orang atau pihak tersebut. (Admiral, 2018: 397) Dokumen yang bersifat tertulis yang

berisikan mengenai kepentingan dari para pihak untuk menjalankan sesuatu hal maka dapat dikatakan sebagai suatu kontrak.(Admiral, 2019: 128)

Pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang dijalankan seseorang untuk menjalankan sesuatu hal dalam bidang keperdataan oleh beberapa pihak maka disebut sebagai perjanjian. Hal ini dikarenakan setiap orang yang melakukan perbuatan yang disepakati bersama merupakan suatu perbuatan hukum. Tetapi jika perbuatan tersebut memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, agar perbuatan itu dapat menimbulkan akibat hukum.(Muhammad, 2002: 102)

Menurut Wirjono Prodjodikoro yang pada intinya menyebutkan, “perjanjian yaitu suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain melaksanakan perjanjian itu”. Kemudian menurut Salim HS, juga menyatakan, “perjanjian merupakan hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta benda kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakatinya”.(Prodjodikoro, 2002: 9)

Aspek hukum perdata merupakan *the rule of life*. Artinya cakupan hukum perdata hampir menyentuh seluruh aspek kehidupan. Bidang hukum perikatan merupakan salah satu cakupan hukum perdata yang berkembang mengikuti perkembangan zaman. Sehingga dapat dikatakan bahwasanya setiap perhubungan diantara beberapa pihak atau lebih dalam bidang kekayaan untuk menjalankan setiap

prestasi dan dapat meminta prestasi maka dapat dikatakan sebagai suatu perikatan.(Ricardo, 2006: 24-25)

Ada empat unsur penting yang ada dalam perikatan yaitu :

1. Hubungan hukum artinya perikatan yang dimaksud adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.
2. Kekayaan artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*) maka hubungan yang terjadi antara pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.
3. Pihak-pihak artinya dalam hubungan tersebut melibatkan pihak-pihak sebagai subjek hukum.
4. Prestasi artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi-kontra prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan, menggunakan alat negara.(Hernoko, 2008: 18)

Perikatan memiliki makna yang luas, sebab perikatan tidak hanya mencakup aspek perjanjian. Menurut Soebekti perikatan merupakan pengertian yang abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah peristiwa yang konkrit. Berdasarkan hal ini diketahui objek suatu perikatan belumlah jelas, akan tetapi dalam suatu perjanjian objeknya telah nyata. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain, diaman dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.(Hernoko, 2008: 1)

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1320 KUHPerdara, maka suatu perjanjian yang akan dilakukan para pihak wajib mengacu pada syarat sah perjanjian yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal”.

Pasal 1320 merupakan pasal yang sangat diketahui oleh banyak orang, karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan syarat subjektif yang mengandung hal tentang suatu kesepakatan diantara para pihak, serta cakap setiap pihak untuk melakukan suatu tindakan yang dijanjikan maupun syaratnya mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang disebut dengan syarat objektif yang mengandung hal-hal mengenai kepentingan yang menjadi permasalahan dalam perjanjian, serta hal yang membatasi tindakan yang diperkenankan dilakukan.

Perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran dalam unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif) dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.(Widjaja, 2003: 94)

Dalam definisi perikatan disebutkan bahwa debitor diwajibkan melakukan atau menyerahkan sesuatu dan kreditor berhak untuk menuntut sesuatu. Sesuatu yang disebut adalah objek perikatan (*voorwerp ener verbintenis*) atau prestasi.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut”.(Prodjodikoro, 2002: 11) Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.(Harahap, 2001: 21)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, menyatakan pengertian bahwasanya: “Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.(Santoso.Az, 2012: 12-13)

Sehingga jika diperhatikan kembali maka kegiatan penyewaan adalah suatu bentuk persetujuan yang memiliki kontraprestasi. Dimana penyewa memberikan sesuatu dalam bentuk uang sedangkan pemilik sewa memberikan sesuatu hal yang akan disewakan yang dimilikinya. Sehingga perbuatan ataupun tindakan ini sebagai bentuk penyerahan sesuatu hal yang bersifat timbal balik ataaau adanya balas jasa atas yang dimiliki seseorang dengan meminta bayaran atas yang digunakan oleh orang lain.(Prodjodikoro, 2000: 19)

Pada dasarnya perjanjian memiliki subjek pelaksanaannya, yaitu hak dan kewajiban dimana setiap pelaku perjanjian akan menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana yang ditetapkan sesuai kesepakatan. Dimana hak dan kewajiban tersebut mempunyai beban yang harus dilaksanakan di masing-masing pihak. Pada intinya subjek perjanjian adalah seseorang ataupun berbadan hukum yang mempunyai kecakapan bertindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga setiap perbuatan dapat menimbulkan suatu akibat hukum.

Sehingga jika dikaitkan dengan perjanjian sewa-menyewa maka sudah terlihat bahwasanya subjek hukum yang melaksanakannya yaitu orang sebagai pemilik suatu barang dan orang yang akan menyewa. Dimana subjek tersebut juga mempunyai prestasi setelah adanya pemberian suatu prestasi dari salah satu pihak yaitu berbentuk pembayaran. Sedangkan dilain pihak memiliki hak untuk menikmati yang telah dibayarkannya kepada pemilik untuk menikmatinya. Tetapi di dalam perbuatan itu memiliki batasan harga, waktu dan batasan kekuasaan. Jadi Setiap perjanjian yang akan dilaksanakan harus disesuaikan dengan kesepakatan begitu juga dengan etiap perikatan yang akan mengikat sebagai ketentuannya, sehingga perjanjian ini termasuk kedalam perjanjian konsesualisme dalam proses perikatannya.

Sehingga ketika terwujudnya suatu kesepakatan bersama maka kesepakatan tersebut sudah dapat mengikat para pihak untuk menjalankannya berdasarkan aturan hukum yang sah. Dimana setiap pihak harus menjalankan kehendak dari pihak lain, dan dilain pihak lagi akan menerima haknya atas pelaksanaann

kehendak dari orang lain pula. Jadi hal tersebut memiliki unsur timbal balik dalam pelaksanaannya ataupun adanya pelaksanaan dan penerimaan dari suatu prestasi.

Pada dasarnya tujuan dari dilaksanakannya perjanjian sewa-menyewa yaitu sebagai pemberian sementara dalam bentuk pemakaian suatu hal yang dimiliki kepada orang yang akan menyewakannya. Suatu hal disini dapat berupa barang ataupun benda yang kekuasaannya dimiliki oleh si pemilik. (Hay, 1994: 91)

Menurut M. Yahya Harahap yang pada intinya menyebutkan, “sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa”. Dimana orang yang akan memberikan sewa akan menyerahkan barang yang dimilikinya untuk disewa oleh orang lain dengan tujuan untuk mendapatkan pembayaran sebagai bentuk kenikmatan yang akan diberikannya. Dimana pemberian penyewaan itu dilakukan berdasarkan jangka waktu tertentu. (Harahap M. Y., 1999: 220)

Setiap tindakan penyerahan terhadap sesuatu barang yang dimiliki oleh seseorang dengan melakukan pemungutan terhadap sesuatu barang kepada pihak lain maka juga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan sewa menyewa. Maka dari hal tersebut maka dapat terlihat unsur-unsur pendukungnya yakni:

- a. Seseorang atau lebih yang melakukan pengikatan.

Maksudnya disini merupakan pihak yang melakukan kegiatan sewa-menyewa. Dimana salah satu yang memiliki barang dan satu pihak lagi yang membutuhkan barang tersebut.

b. Unsur pendukung

Unsur yang dimaksud ini berupa barang, harga, dan jangka waktu. Dimana unsur tersebut merupakan unsur utama yang harus dimiliki dalam pelaksanaan perjanjian.

c. Penyerahan kenikmatan

Kenikmatan sebagai bentuk balasan atas pembayaran terhadap suatu barang yang dimiliki oleh orang lain.

Pada dasarnya setiap usaha yang akan dilakukan pastinya tidak menutup kemungkinan memiliki resiko, dimana juga dalam hal sewa-menyewa. Untuk diketahui dalam kegiatan tersebut resiko hanya terletak kepada pemilik pemilik sewanya. Resiko merupakan segala sesuatu akibat yang akan timbul dari setiap tindakan yang dilakukan, dimana salah satu pihak wajib untuk mengganti rugi atas kerugian yang akan dialami oleh pihak lainnya. Namun, Soebekti menyatakan bahwasanya risiko merupakan sesuatu hal yang menjadi keharusan bagi setiap orang untuk menanggung segala bentuk kerugian yang diakibatkan oleh suatu keadaan diluar kemampuannya. Pada dasarnya setiap resiko dibebankan ketika terjadinya suatu kesalahan atau musnah yang tidak terduga sehingga merugikan pihak lainnya. Dimana hal ini dapat terbagi dua bentuk yakni:

a. Musnah keseluruhan atau total.

Dimana benda yang dijadikan sebagai objek perikatan musnah tanpa disadari salah satu pihak ataupun diluar kemampuannya. Sehingga hal ini menyebabkan hilangnya tanggung jawab pihak tersebut. Hal ini

diakibatkan benda yang menjadi objek perikataan tidak dapat dipergunakan lagi. Sebagaimana dijelaskan pada “Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan, jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum”.

b. Musnah tidak keseluruhan atau sebagian.

Dalam hal ini objek perikataan hanya sebagian mengalami kerusakan sehingga masih bisa untuk dipergunakan. Namun si penyewa dapat mengambil pilihan:

- a) Melanjutkan perjanjian dengan dasar pengurangan harga sewa;
- b) Penyewa dapat membatalkan setiap kesepakatan.

Pada dasarnya kontrak memiliki bentuk, dimana dapat dipaparkan mengenai hal tersebut yakni:

1. Kontrak lisan

Adalah bentuk kontrak dimana dilakukan segelintir orang yang dibuat dalam bentuk lisan, dengan kata lain kontrak ini tidak dibuat secara tertulis. Sehingga kandungan atau isi dari sebuah kontrak lisan dilihat adanya sebuah janji yang diucapkan secara langsung kepada pihak lain yang ingin menjalankan sesuatu hal, sehingga ucapan lisan tersebut menjadi pengikat diantara kedua belah pihak. Sehingga dalam kontrak ini masih memperlihatkan suatu kelemahan dimana pada dasarnya kontrak barulah terjadi ketika kedua belah pihak melakukan pertemuan.

## 2. Kontrak dibawah tangan yang dibuat secara tertulis

Ketentuan “Pasal 1874 KUHPerdara, akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti”. Sehingga hal tersebut memberikan maksud hanya kepada para pihak yang memiliki kepentingan maka dapat dikatakan sebagai kontrak yang dibuat dibawah tangan. Kontrak ini dilakukan tanpa adanya kekangan dari pihak manapun, baik untuk menentukan isi kontak yang tidak ada batasannya, namun tetap harus dibubuhi tanda tangan.

## 3. Kontrak tertulis dalam akta otentik

Kontrak ini didasarkan kepada aturan, “Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berkuasa (pejabat umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masingmasing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masingmasing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama

Jadi dapat disimpulkan bahwasanya setiap perjanjian harus dilakukan berdasarkan kesepakatan begitu juga dengan perjanjian sewa-menyewa. Begitu pula setiap perjanjian yang dilaksanakan juga ada yang dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis. Berikut dapat diketahui bentuk-bentuk darinya yang dilakukan secara tertulis, yaitu:

1. “Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (autentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga”.(Salim, 2004: 14)

## **E. Konsep Operasional**

Agar tidak terjadi salah untuk mengartikan penelitian yang penulis lakukan, maka adapun batasan terhadap yang diteliti, yaitu dapat diketahui dibawah ini:

Itikad baik adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut.

Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Sewa menyewa adalah suatu tindakan diantara pihak yang satu dengan lainnya yang berhubungan dengan objek yang akan disewakan.

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu hubungan diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan sesuatu objek, yang memiliki tujuan untuk dinikmati dengan batasan waktu yang didasarkan dengan adanya pembayaran dari pihak penyewa.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang akan penulis lakukan mempergunakan jenis yaitu *observational research* atau survey. Penelitian ini yaitu penelitian yang dilaksanakan langsung ke lokasi penelitian yang telah ditetapkan untuk

mendapatkan keterangan yang mendukung penelitian penulis.(Syafrialdi, 2012: 14)

Kemudian penelitian ini bersifat deskriptif, dimana penulis menggambarkan permasalahan dengan terang serta serinci mungkin tentang “Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor”. (Soekanto, 2004: 10)

## 2. Lokasi Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini dilaksanakan pada Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor, dikarenakan masih terdapat permasalahan dalam objek yang disewakan serta ada kesepakatan perjanjian yang tidak seimbang antara penyewa dengan pemilik ruko.

## 3. Populasi dan Responden

Populasi ialah seluruh himpunan yang menjadi objek penelitian yang memiliki ciri yang sama. (Sunggono, 2005: 118) Sedangkan responden merupakan seseorang yang akan dijadikan subjek penelitian.

Adapun yang menjadi para pihak sebagai subjek yang akan diteliti yakni sebagai berikut:

**Tabel I.1**  
**Populasi dan Responden**

No	Klasifikasi Responden	Populasi	Keterangan
1.	Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru	1	Sensus
2.	Pemilik Toko Sahabat	1	Sensus

	Motor selaku penyewa		
	Jumlah	2 orang	-

Sumber : data olahan.

Dari populasi dalam penelitian ini, menggunakan teknik "sensus", penggunaan teknik sensus dilakukan karena mengingat subjek penelitian ini tidak banyak. (Singarimbun, 2012: 172)

#### 4. Sumber Data

Untuk membantu penyelesaian yang akan diteliti, maka penulis mempergunakan yakni:

1. Data Primer, dimana data ini dihasilkan dari proses penelitian lapangan dengan menggunakan wawancara yang berkaitan langsung dengan:
  - a. Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor
  - b. Hambatan Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor.
2. Data Sekunder, ialah data-data yang berkaitan dengan yang dihasilkan atau didapati dalam panduan buku kemudian aturan maupun ketentuan hukum yang berlaku yang bertujuan untuk mendukung data primer.

## 5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini pada intinya mempergunakan wawancara sebagai alat memecahkan setiap permasalahan. Wawancara ialah suatu mekanisme yang penulis jalankan langsung kepada subjek penelitian dengan menggunakan soal yang akan dipertanyakan kepada responden.

## 6. Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan

Setelah memperoleh dan mengumpulkan hasil dari proses wawancara kemudian penulis sesuaikan dengan masalah pokok yang telah penulis sajikan selanjutnya data tersebut diolah berdasarkan uraian kalimat serta membandingkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku dan pendapat para ahli. Selanjutnya setelah dianalisis maka ditarik kesimpulan yaitu secara induktif. Dimana kesimpulan dari keadaan yang khusus kepada hal yang umum. Yang termasuk dalam kesimpulan secara khusus adalah peraturan perundang-undangan yang disesuaikan pada lokasi tempat peneliti melakukan dalam penelitian baik berupa subjek dan objek penelitian sedangkan dalam kesimpulan yang umum adalah analisis yang dapat dihubungkan dengan teori-teori dan pendapat ahli hukum yang terutang ke dalam tinjauan kepustakaan.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Istilah perjanjian dalam KUHPerdata merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu “*overeenkomst*”. Istilah *overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti sepakat atau setuju, namun dalam berbagai kepustakaan belum terdapat berbagai istilah yang dipandang oleh banyak pihak dapat menimbulkan kebingungan atau malah dianggap sama, dalam menerjemahkan istilah *overeenkomst* para ahli hukum menerjemahkannya sebagai suatu perjanjian walaupun terdapat juga beberapa ahli hukum yang menerjemahkan istilah *overeenkomst* sebagai persetujuan.

Masyarakat pada umumnya lebih mengenal istilah perjanjian dari pada persetujuan karena perjanjian merupakan jenis perikatan yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, dalam setiap perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang bebas mengadakan atau membuat isi suatu perjanjian tersebut baik yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Perjanjian merupakan bentuk kesepakatan untuk menjalankan suatu kepentingan oleh beberapa orang untuk sesuatu hal. Perjanjian pada dasarnya melahirkan suatu perikatan yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. (Dahlan, 2000: 11) Hal ini dalam artian setiap perjanjian

yang sudah mendapatkan kesepakatan diantara para pihak akan dijadikan ketentuan hukum sebagai pengatur kedua belah pihak dan menjadi pengikat. Pada dasarnya banyak orang melakukan perikatan dalam suatu perjanjian dikarenakan untuk memberikan jaminan terhadap kepentingannya dan jika terjadi suatu permasalahan dalam kegiatannya maka bisa terselesaikan sesuai yang dijanjikan.

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai suatu masyarakat, sedang satu-satunya tujuan dari Hukum ialah mengadakan keselamatan, bahagia dan tata tertib dalam masyarakat itu. (Prodjodikoro, 2000: 9) Jika dilihat secara umum pengertian perjanjian terdapat pada “Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sehingga kebiasaan yang telah dijalankan oleh setiap orang tersebut, maka perjanjian ditujukan untuk melakukan sesuatu perbuatan yang mengakibatkan adanya akibat hukum. Perjanjian secara umum mempunyai arti yang luas maupun sempit. Perjanjian dalam arti luas bahwa setiap perjanjian menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak yang bersangkutan. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit lebih ditujukan terhadap hubungan hukum seperti dalam Buku III B.W.

Sebagai aturan umum maka ketentuan tersebut juga membuat para ahli memberikan pengertian terhadap perjanjian. Dimana ada yang menyebutkan perjanjian merupakan bagian dari lingkup kekayaan yang dimiliki oleh seseorang yang memiliki kepentingan untuk bersedia menyerahkannya kepada pihak lain

untuk menjalankan kepentingannya. Dimana pihak yang melaksanakan berjanji dapat melaksanakan kepentingan dari pihak yang memiliki kekayaan tersebut. (Muhammad, 2008: 102)

Selain itu Wiryono Prodjodikoro juga berpendapat mengenai perjanjian yang intinya menyatakan perjanjian adalah keseluruhan hubungan yang dibentuk oleh subjek hukum untuk melaksanakan kepentingan, dimana salah satu pihak berjanji untuk menjalankan haknya dan yang satu pihak lagi akan memberikan memberikan kewajiban atas pelaksanaan kepentingannya. Kemudian Salim HS, juga memberikan pengertian perjanjian yang menyatakan bahwasanya perjanjian adalah perbantuan hukum dari seseorang dimana salah pihak berjanji untuk menjalankan haknya, dan satu pihak lagi berjanji untuk menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan. (Prodjodikoro, 1986: 9)

Setiap individu memerlukan hukum sebagai suatu tolak ukur benar atau salah dalam melakukan kegiatannya sehari-hari, baik dalam pergaulan antar individu maupun dalam kehidupannya bermasyarakat dan bernegara. Tolak ukur benar atau salah itu sendiri diperlukan untuk dapat tercipta rasa aman dan perlindungan bagi setiap pihak dalam melakukan hubungan hukum. Jika suatu hubungan yang terjalin didasarkan kepada kehendak dari masing-masing pihak yang disepakati dalam mengadakan perjanjian maka pihak tersebut sudah menerapkan suatu asas yaitu kebebasan untuk melakukan perjanjian. Hans Kelsen berpendapat, “Perjanjian adalah tindakan hukum dua pihak di mana norma hukum mewajibkan dan memberikan wewenang kepada para pihak melakukan perjanjian yang dilahirkan

oleh kerjasama dari minimal dua orang yang didasarkan prinsip otonomi yang diberikan pada para pihak dimana tidak seorang pun diwajibkan terhadap, atau bahkan tanpa persetujuannya sendiri di mana dari hubungan hukum tersebut dilahirkan norma yang merupakan perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang harus menghendaki hal yang sama dan kehendak-kehendak yang sejajar”. (Kelsen, 2007: 203-205)

Hukum adalah suatu tata perbuatan manusia, “tata perbuatan” mengandung arti suatu sistem aturan. Hukum bukan satu peraturan semata, seperti kadang-kadang dikatakan demikian. Hukum adalah seperangkat peraturan yang dipahami dalam satu kesatuan yang sistemik. Tidak mungkin untuk memahami hakikat hukum hanya dengan memperhatikan satu peraturan saja. Hubungan yang mempersatukan berbagai peraturan khusus dari suatu tata hukum perlu dimaknai agar hakikat dapat dipahami. Hanya atas dasar pemahaman yang jelas tentang hubungan-hubungan yang membentuk tata hukum tersebut bahwa hakikat hukum dapat dipahami dengan sempurna.

Dalam hukum terdapat perbedaan antara perjanjian dan perikatan. Sebab Bahasa perikatan luas dibanding perjanjian. Perikatan bukan hanya soal perihal adanya suatu hubungan yang terwujud dari perjanjian tetapi juga persetujuan yang lahir dari suatu ketentuan UU. Untuk diketahui “Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menerangkan pengertian perjanjian yaitu: perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikat dirinya kepada satu orang lain atau lebih”. Maksud pengertian tersebut bahwa susunan perkataan dimana berisi mengenai janji untuk menyanggupi sesuatu hal oleh

seseorang dapat dikatakan sebagai perjanjian. Namun menurut R. Setiawan, bahwa pengertian perjanjian dalam yang diberikan oleh ketentuan KUHPerdara belumlah lengkap. Sebab dipengaturannya tersebut menjelaskan adanya persetujuan yang dapat dianggap sebagai makna yang meluas.

Hukum dapat dilihat dari berbagai bentuk, baik dalam bentuk peraturan tertulis, tidak tertulis, lembaga-lembaga hukum maupun sebagai proses yang tumbuh dan berkembang dari dan dalam kehidupan masyarakat itu sendiri. Hukum tertulis adalah hukum yang secara tegas dan eksplisit termuat dalam peraturan perundang-undangan yang telah sah dan disahkan oleh pihak yang berwenang sedangkan yang dimaksud dengan hukum tidak tertulis adalah hukuma dat dan hukum kebiasaan. Hukum adat sebagai salahs atu bagian dari hukum pada umumnya merupakan sebuah permasalahan yang akan selalu dihadapi oleh bangsa dan Negara, terutama dalam pembentukan kerangka hukum nasional.

Jika dilihat secara terperinci maksud dari penjelasan yang dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, maka dapat dinyatakan maksudnya masih berssifat luas. Sehingga hal tersebut menjadikan suatu kelemahan tujuan dari ketentuan itu. Berikut dapat dijelaskan kelemahannya yang diuraikan dari unsur pendukungnya yakni:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja

Perumusan ikatan diantara “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, dapat dinilai hanya bersifat sepihak saja tanpa ada sifat yang timbal balik atas suatu keadaan yang dilaksanakan.

Padahal perjanjian seharusnya dilakukan berdasarkan ikatan yang telah disepakati. Jadi hal inilah yang memperlihatkan kekurangan dari maksud perjanjiannya. Dimana seharusnya setiap kesepakatan dijadikan sebagai kepentingan secara bersama tanpa hanya dilakukan oleh sepihak saja.

b. Maksud dari perjanjian yang luas

Pada dasarnya rumusan yang merujuk kepada perjanjian masih dalam keadaan luas, dikarenakan hanya merujuk kepada harta kekayaan, padahal perjanjian itu dapat dilakukan dalam bentuk yang lebih khusus. Sehingga pengertian yang telah ditetapkan dalam aturan hukum perdata terlihat meluas.

c. Tidak ada menyatakan suatu persetujuan

Kemudian unsur dari pengertian yang dijelaskan juga tidak ada yang merujuk kepada suatu persetujuan yang jelas. Sehingga setiap orang yang menjalankan perjanjian tidak jelas kedudukannya untuk menjalankan hal apa sebenarnya. Dikarenakan tujuannya tidak terumuskan dengan baik.

Sehingga menurut R. Setiawan kelemahannya aturan tersebut masih bisa untuk diperbaiki yakni:

- 1) “Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313”.

Jadi dapat dikatakan bahwasanya perjanjian merupakan hubungan hukum diantara setiap orang dengan orang lain dimana hubungannya tersebut saling terikat satu dengan lainnya dengan didasarkan kepada adanya persetujuan. Pada intinya hal tersebut dapat memberikan perbuatan hukum dipara pihak sehingga menyebabkan timbulnya suatu perikatan. (Syahrani, 1996: 195)

Jika hendak menelaah berbagai permasalahan hukum yang tumbuh dan berkembang di alam masyarakat, maksud penelahan tersebut tidak boleh terlepas dari alam pikiran dan kerangka dasar pembangunan nasional yang sedang berjalan sebagai suatu hubungan yang bersifat interpendesi, yaitu suatu hubungan yang sedemikian erat dan saling menentukan antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, studi hukum perlu selalu dikaitkan dengan masalah-masalah pembangunan. (Anwar, 2005: 26)

Penjelasan yang dimaksud pada “Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pada dasarnya perikatan memiliki aturan dasar yang dijadikan sebagai pedoman bagi setiap orang sehingga substansi perjanjian itu pada dasarnya juga melekat kekuatan bagi para pihak yang menjalankannya. (Dahlan, 2000: 11)

Ketentuan dalam perjanjian pada dasarnya dilaksanakan dengan asas yaitu keterbukaan dan kebebasan bagi yang membentuknya. Keterbukaan ini diartikan dimana setiap pihak memiliki hak untuk mendapatkan setiap informasi ataupun keterangan yang bersangkutan dengan permasalahan yang akan dijanjikan untuk

dilaksanakan secara bersama-sama. Sedangkan kebebasan merupakan sesuatu hal yang diberikan kepada setiap pihak untuk menentukan bentuk ataupun substansi dari perjanjian baik dengan pihak manapun untuk melakukan kesepakatannya. Sehingga asas keterbukaan dan kebebasan melekat dalam ketentuan perjanjian. Kemudian selain dari adanya asas tersebut maka pasal-pasal yang akan menentukan hak dan kewajiban para pihak hanyalah berbetuk pelengkap dari isi perjanjian itu sendiri. Namun meskipun sudah ada keterbukaan dan kebebasan tetaplah setiap pihak mengikuti hal-hal yang umum dari perjanjian dengan kata lain tidak bertentangan dengan norma kepatutan ataupun melanggar ketentuan hukum yang berlaku umum dalam perjanjian. (Dahlan, 2000: 13) sehingga menurut “Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Dahlan, 2000: 14)

R. Subekti menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu dari peristiwa ini timbul hubungan perikatan. (Subekti, 2002: 1) Abdul Kadir Mohammad merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Muhammad A. K., 1992: 78) Perjanjian terdiri dari tiga unsur yaitu: (Raharjo, 2009: 46)

- a. Essentialia

Bagian-bagian dari perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian jual beli, harga dan barang merupakan unsur essentialia.

b. Naturalia

Bagian-bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya dalam perjanjian penanggungan.

c. Accidentalialia

Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, di mana undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya jual beli rumah diperjanjikan tidak termasuk alat-alat rumah tangga.

Jadi dapat dikatakan setiap perjanjian yang diadakan oleh setiap orang haruslah didasarkan dengan syarat sah suatu perjanjian, hal ini disebabkan agar perjanjian tersebut memiliki suatu kepastian di dalam hukum terutama bagi kedua belah pihak untuk menjaminakan terlaksananya hak dan kewajiban. Namun jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya maka dimungkinkan dapat melemahkan hak dan kewajiban setiap orang yang menjalankannya dengan artian tidak adanya jaminan hukum.

Ketentuan seorang manusia maupun kelompok harus bertindak dan berbuat yang merupakan bagian dari hukum materil. Hukum materil yang khususnya hukum perdata mengatur tentang perjanjian. (Rahardjo, 2000: 73) Pelaksanaan hukum perdata materil dapat berlangsung secara diam-diam tanpa adanya para

pihak yang bersangkutan tanpa melalui instansi resmi. Perjanjian dapat dibagi menjadi 6 bagian :

- a. Perjanjian Sipil/ wajib dan perjanjian tak wajib (*natuurlijke verbinten*). Perjanjian sipil/wajib ialah suatu perjanjian yang dalam hal tidak dipenuhi, dapat dituntut. Perjanjian tak wajib ialah suatu perjanjian, dimana tuntutan itu tidak mungkin, akan tetapi apabila sudah dipenuhi semua yang telah diberikan tidak dapat diberikan kembali atas dasar tidak ada kewajiban. contoh perjanjiannya perjanjian terakhir. Perjanjian terakhir ialah perjanjian karena judidantaruan
- b. Perjanjian yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi (*deelbare en ondeelbare verbinten*). Perjanjian yang dapat dibagi ialah perjanjian yang memenuhi kewajiban orang yang meninggalkan warisan, contohnya waris
- c. Perjanjian pokok dan perjanjian ikutan/tambahan (*hoofden bijof accessoire verninten*).
- d. Perjanjian dengan syarat (*voorwaardelijke verbinten*) ialah perjanjian hukum antara 2 pihak atau lebih yang akan menjadi perjanjian atau mungkin pula kejadian itu membatalkan sebuah perjanjian ialah syarat pembatalan.
- e. Perjanjian dengan syarat waktu ialah perjanjian para pihak pasti akan ada, hanya tidak diketahui kapan.
- f. Perjanjian tanggung-menanggung (*solidair, hoomelijke*) ialah perjanjian seluruhnya yang dijanjikan oleh salah seorang membatalkan perjanjian

dan salah seorang dapat diwajibkan memenuhi atau menerima kewajiban.  
(Ichtisar, 2000: 55)

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Berdasarkan ketentuan “Pasal 1320 KUHPerdara, menyebutkan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian” yakni:

1. Ada kata sekapat bagi yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat merupakan persetujuan diantara para pihak untuk menyatakan kesepakatannya. Kesepakatan disini dinilai dari adanya pernyataan yang sesuai yang dilakukan oleh pihak yang melakukannya, dan pada lazimnya pihak diluar perjanjian tidak mengetahuinya maksud dan tujuan pelaksanaannya..

Sudikno Mertokusumo menyatakan ada beberapa bentuk yang dapat digolongkan dalam keadaan kesesuaian dalam pernyataan yang dikehendaki yakni:

- a. “Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan”.

Dari bentuk yang dipaparkan itu, maka yang sering digunakan untuk menyatakan kesesuaian pendapat ialah dengan mempergunakan bahasa dalam bentuk tulisan. Dimana tidak lain memiliki tujuan yakni demi menghasilkan suatu ketetapan terhadap aturan perjanjian yang dilakukan.

2. Kecakapan para pihak yang untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan suatu hal pendukung yang penting untuk menjalankan suatu perbuatan ataupun tindakan hukum. Dimana hal tersebut dapat menghasilkan suatu implikasi bagi yang menjalankannya. Pada dasarnya implikasi hukum itu disebabkan oleh adanya kecakapan seseorang untuk menjalankan suatu keadaan sehingga dapat dipertanggungjawabkan seluruh tindakannya itu.

3. Suatu hal tertentu

Untuk menjalankan perjanjian maka harus mempunyai objek yang akan dijanjikan dengan jelas maksud dan tujuannya sehingga menghasilkan suatu prestasi yang meliputi hak serta kewajiban para pihak.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentang dengan ketentuan hukum dan norma hukum yang berlaku, sehingga perjanjian tersebut harus didasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Jadi dapat dikatakan bahwa syarat pendukung kesatu dan kedua berhubungan langsung dengan subjek hukumnya, sehingga syarat ini jika tidak dapat terpenuhi akan berakibat terhadap batalnya suatu perjanjian

## **B. Tinjauan Umum Tentang Asas-Asas Perjanjian**

Rutten pada intinya menyatakan mengenai asas perjanjian sesuai dengan “Pasal 1338 KUHPerdara” yakni:

### **i. Asas Konsensualisme**

Asas ini merupakan pembentuk dari perjanjian, dimana perjanjian terbentuk oleh adanya kesesuaian atau kesepakatan bersama, bukan ditentukan oleh aturan lainnya.

### **1. Asas Kekuatan Mengikat Dari Perjanjian**

Maksudnya ialah setiap perjanjian yang dilakukan oleh setiap orang harus dijalankan sesuai dengan yang disepakati, seperti dijelaskan “Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak”.

### **2. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas ini menjadi pedoman bagi setiap orang yang akan melakukan perjanjian, dimana setiap orang mempunyai kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum, serta mempunyai kebebasan untuk menentukan jalannya perjanjian itu sendiri tanpa ada paksaan dari

pihak manapun, asalkan perbuatan hukum itu tidak bertentang dengan undang-undang. (Prodjodikoro, 2002: 5)

Kemudian Mariam Darus Badruzaman juga menjelaskan mengenai asas-asas dalam perjanjian yaitu: (Badruzaman, 2001: 12)

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas dari hukum perjanjian dan tidak berdiri sendiri, hanya dapat ditentukan setelah kita memahami posisinya dalam kaitan yang terpadu dengan asas-asas hukum perjanjian yang lain, secara menyeluruh asas-asas ini merupakan pilar, tiang, pondasi dari hukum perjanjian.

Asas ini pada dasarnya memiliki hubungan dengan substansi dari perjanjian itu sendiri dimana bebas dalam menyatakan sesuatu hal yang diinginkan atau bentuk yang akan dilaksanakan kemudian pihak-pihak yang sesuai juga dengan yang diharapkan untuk terlaksananya suatu kegiatan. Jika perjanjian tersebut telah memiliki kesesuaian dengan ketentuan yang berlaku maka perjanjian tersebut sudah memberikan pengikatans ecara hukum bagi kedua belah pihak. Sehingga kebebasan yang menjadi suatu asas dalam perjanjian dapat dikatakan sebagai suatu asas yang penting dalam pembentukannya. (Badruzaman, 2001: 13)

Kemudian beliau juga menjelaskan juga bahwanya meskipun kebebasan merupakan hal yang perlu ada dalam pelaksanaannya, tetapi bebas tersebut tidak dijalankan tanpa adanya pertanggungjawaban, dikarenakan bebas bukan berarti lari dari tanggung jawab. Hal ini dikarenakan kebebasan dibuat demi mewujudkan tujuan dari hukum sebagai penciptaan keadaan yang berkeadilan dan kesejahteraan. Dengan demikian kebebasan diberikan kepada para pihak agar tidak ada yang merasa berat sebelah akan suatu keadaan atau peristiwa hukum.

Selain itu jika dilihat dari pernyataan Hartkamp, menyatakan bahwasanya perjanjian yang dibuat pada dasarnya diikat dengan sikap dan tingkah laku orang yang melakukannya. Jika hal tersebut disalahgunakan maka akan bersentuhan dengan aturan hukum. Sehingga atas hal itu dibutuhkan suatu asas yang dapat menjamin kedudukan setiap pihak, yakni dengan kebebasan berkontrak.

Selanjutnya Bentham juga menyatakan pada intinya kebebasan berkontrak dipatokkan kepada adanya posisi tawar. Dimana perjanjian akan seimbang jika tidak ada pengahalang untuk menyesuaikan pilihannya dengan menjalankan tawar menawar hingga menghasilkan posisi yang sama.

## 2. Asas Konsensualisme

Maksud dari asas ini ialah setiap pihak memiliki kehendak untuk mengikatkan dirinya satu sama lainnya. kehendak ini didasarkan

kepada kesepakatan yang tetap berdasarkan nilai moral. Asas ini juga memiliki kaitan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dijelaskan “Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

### 3. Asas Kepercayaan

Setiap kepentingan yang dilakukan oleh setiap orang pastinya didasarkan kepada kepercayaan satu sama lainnya. Dikarenakan jika hal ini tidak ada dapat dikatakan perjanjian mustahil dijalankan. Kepercayaan ini diberikan untuk memenuhi setiap prestasi. Sehingga dengan adanya asas ini maka perjanjian dapat dijadikan sebagai aturan untuk melaksanakan perjanjian.

### 4. Asas Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian yang akan dilakukan haruslah tetap memandang pengikatan yang telah dikehendaki, dimana setiap orang wajib untuk memenuhi segala yang menajdi ketentuan di dalam perjanjian, namun hal tersebut bukan hanya menyangkut materi dari perjanjian itu sendiri, tetapi terikat juga dengan norma-norma yang diberlakukan oleh setiap orang.

### 5. Asas Persamaan Hukum

Maksud dari asas tersebut ialah dimana setiap orang mempunyai kedudukan yang seimbang untuk melaksanakan suatu perjanjian. Disetiap orang tersebut tidak ada yang membedakannya sehingga dengan adanya asas persamaan ini maka dikehendaki setiap orang saling menghargai dan menghormati setiap kedudukannya.

#### 6. Asas Keseimbangan

Keseimbangan ini pada intinya menghendaki setiap pihak mempunyai kedudukan yang sama, dimana satu pihak dapat memintakan kehendaknya kepada pihak lainnya, dan pihak lain pun dapat menjalankan prestasinya sesuai dengan yang dikehendaki pihak lain. Sehingga kedudukan mereka di dalam perjanjian memiliki keseimbangan.

#### 7. Asas Kepastian Hukum

Setiap pelaksanaan suatu kegiatan diharapkan mempunyai suatu kepastian hukum, begitu juga dengan perjanjian yang dilaksanakan oleh setiap pihak. Kepastian hukum dapat dilihat ketika suatu perjanjian dapat memberikan pengikatan secara aturan hukum dan mempunyai akibat hukum bagi setiap orang yang menjalankannya.

#### 8. Asas Kepatutan

Hal ini menyangkut dengan substansi dari perjanjian itu sendiri, dimana setiap perjanjian harus mempunyai nilai kepatutan untuk dilaksanakan dan tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan lainnya.

## 9. Asas Kebiasaan

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang”.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik**

#### **1. Pengertian Asas Itikad Baik**

Itikad baik merupakan suatu sikap baik untuk menjalankan suatu keinginan yang sesuai dengan yang diharapkan oleh seseorang. Itikad baik ini tidak dapat dilihat ataupun dipaksakan secara langsung dengan setiap orang dikarenakan hal ini menyangkut pemikiran yang rasional dimiliki oleh seseorang. Sehingga tidak bisa dilakukan identifikasi atas pelaksanaannya. Hanya saja itikad baik ini didasarkan kepada suatu kesadaran dari diri seseorang yang memiliki moral tinggi dalam menjalankan segala sesuatu yang dibebankan kepadanya atau yang menjadi tanggung jawab yang telah disanggupinya tersebut. Sehingga itikad baik ini juga akan memberikan pencerminan untuk mewujudkan suatu tindakan yang memiliki keadilan dalam melakukan atau melaksanakan suatu kepercayaan yang diberikan. Sehingga itikad baik ini adalah nilai yang dimiliki oleh seseorang yang tidak bisa dinyatakan dengan paksa (Khairandy, 2004: 130-133)

Itikad baik sebagai suatu pemikiran untuk menjalankan segala sesuatu sesuai dengan yang disepakati, dimana dengan adanya pelaksanaannya maka ada rasa percaya dari pihak lainnya. Sehingga untuk menjalankan suatu perbuatan atau tindakan maka diharapkan setiap orang menjalankannya dengan itikad baik. Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian merupakan suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Rumusan itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur maupun kreditur, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian. Hal mengenai itikad baik ini sebenarnya telah ditemukan dalam Pasal 1235 KUHPerdara yang menyatakan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada perjanjian tertentu; akibatnya akan dirujuk dalam bab-bab yang bersangkutan. (Hutabarat, 2010: 45).

Wirjono Prodjodikoro sebagaimana dikutip Agus Yudha Hernoko, membagi itikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum.

Itikad baik di sini biasanya berupa perkiraan atau anggapan

seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggung jawab dan menanggung risiko.

2. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal. (Hernoko, 2011: 137)

## **2. Fungsi Dari Itikad Baik Dalam Perjanjian**

Pada dasarnya itikad baik memiliki fungsi untuk diterapkan dalam menjalankan perjanjian, dikarenakan dengan penerapannya maka dimungkinkan perjanjian yang disepakati akan terwujud sebagaimana yang telah ditetapkan secara bersama. Sehingga akan pentingnya itikad baik ini maka dapat diperincikan beberapa fungsinya, dimana fungsi tersebut antara lain:

- a) Agar dapat menafsirkan suatu pelaksanaan dijalankan dengan kepatutan dan kewajaran.

- b) Secara tidak langsung menjadi pelengkap dalam menjalankan kepentingan yang ada dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas disebutkan harus melakukan itikad baik namun jika dilakukan maka hal tersebut sebagai nilai tambah bagi para pihak. Sehingga setiap pihak wajib untuk mementingkan untuk melaksanakan itikad baik dalam menjalankan kepentingan terhadap suatu perbuatan.
- c) Sebagai batasan dan peniadaan. Dalam artian penerapannya jika ada sesuatu hal yang menjadi hal yang harus dilakukan. Sehingga itikad baik ini sebagai bentuk penyelesaian dari kesepakatan perjanjian yang telah dilaksanakan.

#### **D. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa**

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga. (Setiawan, 2016: 179)

Pengertian sewa menyewa di ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Berdasarkan pada pengertian sewa menyewa menurut peraturan perundang-undangan tersebut, dalam perjanjian sewa menyewa terdapat kalusul perikatan didalamnya.

Sewa menyewa sebagai perjanjian kosensuil yang dibuat secara tertulis dalam bentuk akta harus memenuhi syarat-syarat dalam suatu akta perjanjian yang terdiri dari 3 (tiga) syarat, yaitu sebagai berikut :

1. Syarat Esensialia
2. Syarat Naturalia
3. Syarat Aksidentalialia.

Syarat esensialia adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian, kalau syarat ini tidak ada, maka perjanjian tersebut cacat atau tidak sempurna. Artinya tidak mengikat para pihak. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, syarat esensialianya adalah syarat tentang barang dan harga sewa. Kalau dalam akta tidak dirumuskan barangnya, artinya tidak ada yang disewakan, maka tidak ada perjanjian sewa menyewa. Demikian pula jika dirumuskan barangnya tetapi tidak ada harga sewa, maka tetap tidak ada perjanjian sewa menyewa. (Simatupang, 2007: 39-40)

Mengenai syarat naturalia adalah syarat yang biasa dicantumkan dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak ada, maka perjanjian tidak akan cacat tapi tetap sah. Syarat naturalia mengenai suatu perjanjian terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan kebiasaan. Oleh sebab itu kalau para pihak tidak mengatur syarat naturalia dalam perjanjian, maka yang berlaku ialah yang diatur

dalam peraturan perundang-undangan atau kebiasaan. Tanpa ada syarat *naturalia* dalam perjanjian, perjanjian itu tetap sah dan tidak cacat. Sedangkan mengenai syarat *aksidentalia* adalah merupakan syarat-syarat yang bersifat khusus. Syarat *aksidentalia* ini biasanya tidak mutlak dan tidak biasa, tetapi apabila para pihak menganggap bagian tersebut perlu dimuat dalam akta bisa dicantumkan dalam akta.

M. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu. (Harahap M. Y., 1999: 220)

Tindakan menyerahkan suatu barang terhadap seseorang dengan adanya ketentuan untuk melakukan pemungutan yang berbentuk uang atas pemakaian barang yang dimiliki oleh si pemilik sewa dapat dikatakan sebagai tindakan sewa menyewa. Sehingga dalam tindakan tersebut memiliki unsur-unsur dalam pengertiannya yaitu:

- a. Seseorang atau lebih yang melakukan pengikatan

Maksudnya disini merupakan pihak yang melakukan kegiatan sewa-menyewa. Dimana salah satu yang memiliki barang dan satu pihak lagi yang membutuhkan barang tersebut

- b. Unsur pendukung,

Unsur yang dimaksud ini berupa barang, harga, dan jangka waktu. Dimana unsur tersebut merupakan unsur utama yang harus dimiliki dalam pelaksanaan perjanjian.

c. Penyerahan kenikmatan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut, dengan pembayaran harga sebagai kontraprestasi bagi pihak yang menyewakan.

KUH Perdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa. Sehingga tidak ada batasan perjanjian tersebut harus dilakukan secara tertulis, disebabkan diperbolehkan dilakukan secara lisan. Tetapi di kalangan masyarakat pada saat sekarang sering melakukannya dengan tertulis, hal ini bertujuan demi terwujudnya kepastian terhadap hukum diantara pihak-pihak yang melaksanakannya. Dengan bentuk itu maka bisa mempermudah diketahuinya yang menjadi kepentingan yang dimiliki oleh pemilik ataupun penyewa barang baik mengenai hak suatu barang dan batasan waktu penyewaannya.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor**

Perjanjian merupakan hubungan hukum diantara para pihak dalam melaksanakan suatu kepentingan yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu prestasi yang menjadi kebutuhan. Salah satunya menyangkut perihal penyewaan, dimana pada saat sekarang lebih menekankan pelaksanaannya dengan membuat suatu perjanjian. (Muhammad, 2002: 7) Sebagaimana Sewa menyewa di antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor di dasarkan kepada suatu perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak dalam penyewaan 1 (satu) ruko 2 lantai. Pada dasarnya setiap tindakan memiliki akibat hukum terutama dalam melakukan perjanjian dengan pihak lainnya.

Akibat hukum yang ditimbulkan dapat saja berdampak positif dan negatif. Berdampak positif apabila sedari awal dilakukannya suatu perbuatan hukum itu didasari oleh adanya itikad baik yang tidak datang hanya dari satu pihak, tetapi dari pihak lain yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila tidak didasari oleh itikad baik, maka sudah barang tentu akan berakibat negatif serta akan menimbulkan suatu masalah ataupun persengketaan. (Prodjodikoro, 2002: 102)

Agar suatu tindakan tidak menimbulkan suatu permasalahan maka sangatlah dibutuhkan suatu sikap yang memiliki itikad baik. Sehingga itikad ini menjadi dasar untuk menjauhi perbuatan yang bertentangan dengan yang disepakati dalam suatu perjanjian. Itikad baik ini akan menimbulkan suatu akibat dimana jika dilaksanakan dengan sejujurnya maka perjanjian tersebut akan berhasil dilaksanakan, namun jika tidak dilakukan itikad baik maka sudah dapat dinyatakan perjanjian akan memberikan suatu kerugian bagi salah satu pihak. Oleh sebab itu itikad baik ini sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian.

Tujuan dari adanya penerapan bagi setiap orang atau pihak tertentu untuk beritikad baik dalam menjalankan suatu perjanjian baik sebelum maupun sesudah perjanjian disiapkan tidak lain adalah agar setiap kepentingan yang menjadi kewajiban dari salah satu pihak dapat dijalankan sebaik mungkin sehingga bisa memberikan suatu keadilan bagi pihak lainnya. Pada dasarnya hubungan diantara para pihak yang mengadakan perjanjian didasari oleh adanya kata sepakat dari masing-masing pihak sehingga perjanjian tersebut memiliki kedudukan yang sama. Perjanjian yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku terutama berdasarkan kepada syarat sahnya perjanjian maka hubungan yang terjadi diantara pihak tersebut akan mengikat dan menjadi ketentuan hukum bagi mereka. Dengan kata lain jika perjanjian dilakukan dengan adanya itikad baik maka hubungan yang menjadi pengikat diantara para pihak akan menimbulkan suatu prestasi yang baik.

Pada dasarnya untuk menerapkan itikad baik dalam suatu tindakan tidaklah mudah dikarenakan membutuhkan rasa kesadaran diri yang tinggi untuk menerapkannya. Disebabkan tidak semua orang memiliki sifat yang ada itikad baik untuk menjalankan suatu ikatan. hal ini ditandai ketika adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Menurut Sutan Remy Sjahdeini menyatakan pendapatnya yaitu “Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum”. (Sjahdeini, 2003: 112)

Prinsip itikad baik pada umumnya telah menjadi landasan fundamental bagi pembuatan dan pelaksanaan kontrak, sebab tanpa dilandasi dengan itikad baik para pihak yang terlibat dalam perjanjian mustahil perjanjian itu akan berjalan dengan baik sebagaimana yang telah disepakati bersama. Munculnya asas itikad baik ini berawal dari kesepakatan atau persesuaian kehendak yang dibuat oleh para pihak sebagai implementasi dari asas konsensualisme dalam perjanjian. Berlakunya asas itikad baik ini bukan saja harus ada pada saat pelaksanaan kontrak, tetapi juga ada pada saat dibuat atau ditandatanganinya perjanjian sehingga meskipun setiap pihak bisa menerapkan kebebasan dalam pembentukan perjanjian namun tetaplah harus berdasarkan adanya itikad baik para pihak yang terikat perjanjian.

Sebagai perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, bentuk sewa menyewa yang dilakukan oleh segelintir orang sama sekali tidak dirumuskan, sehingga

sebagai suatu perbuatan hukum maka dapat dilaksanakan dengan lisan ataupun dinyatakan dengan tulisan sebagai tujuan memberikan kepastian kedudukan diantara penyewa dan pemberi sewa. Jika dibuat dalam bentuk tertulis maka akan timbul suatu gambaran bahwa kedudukan penyewa lemah dibandingkan dengan pemberi sewa, disebabkan pastinya isi perjanjian telah disusun terlebih dahulu oleh pemberi sewa. Dengan kata lain penyewa hanya bisa menyetujui atau tidak menyetujui perjanjian yang telah terkonsep tersebut.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyebutkan bahwasanya perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah pengikatan perjanjiannya dilaksanakan secara tertulis dimana Koperasi TKMBtelah menyiapkan perjanjiannya sebelum pengikatan hubungan dilakukan dalam sewa menyewa ruko, sehingga setiap pihak terikat dengan perjanjian tersebut.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyebutkan bahwasanya perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dilakukan secara tertulis dimana berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah dipersiapkan oleh Koperasi TKMB.

Jadi atas keterangan tersebut maka dapat dijelaskan bahwasanya di dalam sewa menyewa ruko dalam perjanjiannya dilaksanakan secara tertulis. Sehingga dengan adanya perjanjian tertulis tersebut lebih memberikan kepastian terhadap

kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam kesepakatan penyewaan ruko tersebut. Sehingga menimbulkan hak dan kewajiban dimasing-masing pihak.

Sebagaimana Satjipto Raharjo mengemukakan ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut :

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut pemilik atau subyek dari hak. Ia juga disebut orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain dalam pengertian menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelasi.
3. Hak yang ada pada seseorang mewajibkan pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan. Hal ini dapat disebut isi dari hak
4. Seseorang yang berkewajiban melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu perbuatan disebut objek dari hak
5. Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa hukum tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya..

Tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka tampil hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa hak dan kewajiban pihak pertama dalam perjanjian sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, dan memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan.

Dimana sesuai perjanjian sewa menyewa ruko Pasal 4 menyatakan bahwa pihak pertama menyediakan fasilitas kemudahan berupa instalasi sambungan induk listrik dan air PAM. Apabila pihak kedua merasa perlu untuk menambah amper listrik sejumlah yang dibutuhkan untuk kegiatan usahanya, maka segala beban yang timbul akibat penambahan amper listrik tersebut sepenuhnya ditanggung pihak kedua.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa hak dan kewajiban pihak kedua dalam perjanjian sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah Memakai barang sewa dan Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Hal ini sesuai dengan perjanjian sewa menyewa ruko Pasal 5 menyatakan bahwa pihak kedua selama masa kontrak ini berkewajiban membayar segala biaya

yang timbul akibat pemakaian listrik, telepon, air PAM dan lain-lain yang diterapkan oleh pemerintah misalnta retribusi sampah dan PBB.

Setiap hal yang berhubungan dengan kepentingan seseorang, maka akan terdapat pandangan dalam melaksanakannya. Dimana pelaksanaan suatu hubungan selayaknya didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku. Untuk diketahui bahwasanya perkembangan yang terjadi pada kehidupan masyarakat sangat mempengaruhi kedudukan dari suatu ketentuan hukum, dimana ketentuan hukum pastinya akan mengikuti setiap perkembangan yang terjadi di kehidupan masyarakat. Hal ini bertujuan agar adanya kesesuaian ketentuan hukum dalam pemberlakuannya.

Itikad baik yang dilandasi dengan kejujuran sebetulnya tidak terdapat pada diri seseorang namun kejujuran tersebut terdapat pada pelaksanaan suatu tindakan ataupun perbuatan untuk melakukan hal yang telah dijanjikan secara bersama-sama. Sehingga itikad baik ini merupakan suatu usaha untuk menciptakan keseimbangan yang telah disanggupinya untuk dilaksanakan. Setiap kegiatan yang akan dilakukan haruslah menerapkan suatu nilai kejujuran agar kegiatan tersebut dapat terwujud sebagaimana yang dikehendaki oleh setiap orang. Tetapi kejujuran ataupun itikad baik ini tidak dapat menjadi objek yang dipaksakan dikarenakan tetap tergantung kepada diri yang melakukannya. (Prodjodikoro, 2002: 87).

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa tata cara pembayaran sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan

Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah pembayaran dilakukan secara langsung pada saat penandatanganan perjanjian penyewaan ruko.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa tata cara pembayaran sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah disaat penandatanganan perjanjian pihak kedua menyerahkan seluruh uang sewa.

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ”

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa waktu atau masa sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah waktu sewanya selama 1 tahun dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa waktu atau masa sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah selama 1 tahun.

Ketentuan hukum perjanjian memberikan penegasan suatu kebebasan dalam pembentukannya, dimana seseorang memiliki kebebasan dalam menetapkan yang menjadi keinginannya. Selain kebebasan tersebut maka setiap pihak juga harus menyepakatinya dalam pelaksanaannya, agar tidak menjadi suatu permasalahan. Sehingga dalam bentuk apapun yang disepakati haruslah dijalankan sesuai dengan kesepakatan, ketika hal yang dilaksanakan tidak berjalan sebagaimana mestinya maka salah satu pihak dapat memintakan tanggung jawab kepada pihak lainnya.

Segala sesuatu tindakan ataupun perbuatan akan menimbulkan suatu konsekuensi dalam pelaksanaannya, begitu pula dalam menjalankan suatu perjanjian. Perjanjian memiliki akibat hukum bagi pihak-pihak yang terikat di dalam kesepakatannya, dimana setiap pihak harus menjalankan yang menjadi hak dan kewajiban untuk menghasilkan suatu prestasi yang dikehendaki. Selain itu agar perjanjian tidak menimbulkan akibat negative dalam pelaksanaannya sudah seyakinya setiap pihak menerapkan sikap itikad baik. Itikad baik akan memberikan suatu kesuksesan dalam pembentukan perjanjian, dimana jika dapat dilaksanakan sebagaimana itikad tersebut maka perjanjian akan terlaksana sesuai dengan kehendak yang diinginkan salah satu pihak. Tetapi itikad baik bukan hanya diperuntukkan sepihak saja melainkan haruslah dijalankan oleh kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa pelaksanaan Asas Itikad Baik sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah sudah dijalankan dengan itikad

baik dimana pihak penyewa menyetujui segala sesuatu yang akan dipergunakannya dari ruko yang telah dimiliki oleh Koperasi TKMB sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa pelaksanaan Asas Itikad Baik sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah masih terlihat kurangnya itikad baik dari pihak pemilik ruko, dikarenakan ketika penyewa telah menyepakati untuk melakukan penyewaan terhadap ruko yang dimilikinya maka setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan. Keadaan ini terlihat tidak sesuai dengan keadaan yang akan disewa, sehingga memperlihatkan kurangnya tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.

Munculnya perjanjian tidak lain disebabkan oleh adanya kesepakatan diantara para pihak tertentu yang berkehendak untuk membuatnya. Sehingga kesepakatan merupakan hal yang penting didalam pembentukan perjanjian. Berikut dapat diketahui beberapa pemikiran mengenai pembentukan kesepakatan diantara pihak antara lain:

a) Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran

itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima yaitu pada saat baru menjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis

b) Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis

c) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya penerimaan tetapi penerimaan itu belum diterimanya. Kritik terhadap teori ini, bagaimana mengetahui isi penerimaan apabila belum menerimanya

d) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori ini, bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Dari pemikiran tersebut maka dapat dikatakan bahwasanya kesepakatan merupakan dasar pembentukan dari perjanjian ataupun yang menjadi perikatan diantara para pihak. Kesepakatan lebih cenderung adanya suatu persetujuan untuk melakukan sesuatu atau dengan adanya kesadaran untuk melakukan sesuatu hal. Sehingga kesepakatan menjadi objek yang penting dalam terbentuknya perjanjian.

Hasil dari pelaksanaan perjanjian tidak lain ialah untuk memenuhi hak dan kewajiban yang dijanjikan oleh para pihak sebelum perjanjian dilaksanakan. Ketika perjanjian dilaksanakan maka yang ditunggu hasilnya adalah suatu prestasi. Prestasi merupakan suatu hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian. Untuk mendapatkan suatu prestasi maka sangat diperlukan adanya asas itikad baik.

Di dalam pembentukan hukum perjanjian maka itikad baik merupakan suatu hal yang penting. Meskipun penentuan terhadap pembatas itikad baik tidaklah mudah untuk dilakukan, namun hal tersebut merupakan termasuk ke dalam kepentingan dalam suatu perjanjian yang harus diterapkan. Dengan kata lain meskipun itikad baik bukanlah hal yang harus tercantum dalam substansi perjanjian namun hal tersebut menjadi pelengkap terbentuknya perjanjian. Sehingga itikad baik haruslah dijalankan dengan penuh kesadaran oleh para pihak.

Itikad baik ini bukan hanya dilakukan dalam melaksanakan perjanjian saja, namun juga dilaksanakan ketika suatu kepentingan yang telah dijalankan mengalami permasalahan maka hal itu juga harus dilakukan dengan itikad baik untuk menyelesaikannya. Jadi dapat dikatakan itikad baik itu bukan suatu tuntutan namun hal yang menjadi kewajiban dari setiap pihak yang melakukan suatu perbuatan atau tindakan. Ketika itikad baik dilakukan pada saat pelaksanaan perjanjian maka sudah tentu setiap pihak diharuskan menjalankan segala sesuatu yang telah disepakati untuk dilaksanakan, namun itikad baik dalam tahapan penyelesaian perjanjian dilakukan ketika yang dijanjikan tidak dapat diselesaikan

dan mengakibatkan kerugian dari salah satu pihak, sehingga salah satu pihak tersebut dengan itikadnya haruslah menanggung segala kerugiannya.

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh kejadian/peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Siapa yang harus menanggung kerugian-kerugian dengan adanya peristiwa tersebut (menurut hukum). Keadaan itulah yang dinamakan persoalan resiko. Persoalan ini berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam istilah hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan keadaan memaksa (*overmachi atau force majeure*).

Pengujian itikad baik harus dilakukan untuk setiap tahap kontrak, baik tahap prapembuatan (perancangan) kontrak, tahap pembuatan(penandatanganan) kontrak dan tahap pasca pembuatan (pelaksanaan) kontrak. Secara subjektif keadaan ketidaktahuan akan mengakibatkan satu pihak dalam keadaan tidak melaksanakan kontrak. Selanjutnya, penting dipahami bahwa pengujian objektif terhadap itikad baik dengan kepatutan harus cermat dan mendalam, karena kepatutan senantiasa mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan nilai-nilai yang dianut oleh warga masyarakat.

Jadi atas pembahasan maka dapat dikatakan bahwa Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah telah dilaksanakas secara baik yaitu dengan telah menyerahkan objek yang akan diperjanjikan yakni bangunan ruko oleh Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat kepada pihak Toko Sahabat

Motor, namun setelah berjalannya kesepakatan untuk melakukan penyewaan terhadap ruko timbul suatu masalah dimana setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan. Keadaan ini terlihat tidak sesuai dengan keadaan yang akan disewa.

### **B. Hambatan Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor**

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berbentuk suatu persetujuan. Persetujuan menjadi dasar dalam membentuk perjanjian. Persetujuan yang mengandung cacat hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, sehingga walaupun perjanjian itu ada, tidak satu pun pihak yang dapat menggugat pihak lainnya. Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak perlu dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat digugat karena melanggar perjanjian dalam hal tidak ada bukti tertulis. Penyerahan barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna itu adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, tetapi perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Dalam suatu perjanjian, orang bebas membuat perjanjian, bebas menentukan isi, luas, dan bentuk perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian tersebut tentu mempunyai asas-asas hukum. Dalam suatu perikatan yang di buat dua pihak yang

terikat yaitu debitur dan kreditur dimana dalam hal ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sesuai dengan apa yang disepakati bersama. Debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara). Selain itu debitur juga berkewajiban untuk memberikan harta kekayaannya di ambil oleh kreditur sebagai pelunasan atas hutang debitur yang tidak memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa permasalahan dalam perjanjian sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah pada dasarnya tidak ada permasalahan di dalam sewa menyewa hanya saja masalah yang timbul dikarenakan adanya kerusakan dari bangunan ruko dan terkadang adanya keterlambatan di dalam pembayaran sewa menyewa.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa permasalahan dalam sewa menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah pemberi sewa tidak memberikan fasilitas sebagaimana yang diperjanjikan, seperti jika ada bangunan ruko yang rusak maka dalam masa perbaikannya tetap ditanggung oleh pihak pemberi sewa, namun hal tersebut tidak berjalan dikarenakan yang melakukan perbaikan terpaksa dilakukan oleh pihak penyewa.

Salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian adalah bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang pada intinya menegaskan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan kepatutan dan kesusilaan”. Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi orang atau masyarakat. Maka untuk mencapai tujuan tersebut, hukum mempunyai tugas untuk memberikan kepastian, kegunaan dan keadilan.

Hubungan hukum akan berjalan lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Namun tidak menutup kemungkinan di dalam perjanjian pinjam-meminjam tersebut, salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Guna membuktikan hak dan kewajiban para pihak baik kreditur maupun debitur, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut perlu dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis. Perlu dipahami bahwa dalam suatu transaksi dan atau perjanjian dalam bentuk apapun kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi), namun pada kenyatannya tidak menutup kemungkinan dapat terjadi bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Suatu perjanjian apabila debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dapat pula dikatakan bahwa lalai atau alpa atau ingkar janji atau melanggar perjanjian dengan melakukan sesuatu yang dilarang atau tidak boleh dilakukan.

Jadi dari pada dasarnya Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, namun yang diperhatikan atau yang diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak. Dari uraian tentang syarat-syarat sah nya perjanjian di atas maka syarat tersebut dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Syarat subjektif terdapat dalam dua syarat pertama karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, sedangkan syarat objektif terdapat dalam dua syarat yang terakhir, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian ialah ikatan diantara para pihak untuk melakukan sesuatu hal yang dijanjikan sehingga timbul hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut..(Syahrani, 1992: 113)

Hubungan perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menimbulkan perikatan. Dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan, karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, sehingga anggota masyarakat bebas untuk mengadakan perjanjian dan undang-undang hanya berfungsi untuk melengkapi perjanjian yang dibuat oleh masyarakat. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat tanpa ketentuan para pihak yang bersangkutan.

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, maka harus dibuktikan di muka hakim. Pengajuan ke pengadilan tentang wanprestasi dimulai dengan adanya somasi yang dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan sampai dengan mudah dimungkiri oleh si berutang. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Hubungan hukum merupakan hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang menimbulkan akibat hukum dalam bidang konstruksi. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban di antara para pihak. Momentum timbulnya akibat itu adalah sejak ditandatangani kontrak konstruksi oleh pengguna jasa dan penyedia jasa. (Salim.HS, 2013: 90) Selanjutnya dalam melaksanakan kontrak juga tidak terlepas dari ketentuan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai patokan yang berlaku umum untuk semua jenis dan bentuk perjanjian baik yang telah ada maupun yang akan ada. Dengan lain perkataan merupakan ketentuan yang mengatur syarat-syarat agar kedua belah pihak yang mengadakan janji dapat dinyatakan telah mengadakan perjanjian.

Seiring dengan perkembangan dibidang ekonomi dan perdagangan yang semakin tumbuh pesat dengan diikuti transaksi bisnis yang tinggi, maka

masyarakat menuntut untuk membuat perjanjian cepat, efisiensi efektif. Dari tuntutan untuk membuat perjanjian yang cepat, efisien dan efektif inilah kemudian timbul istilah perjanjian/kontrak baku atau kontrak standar (*standard contract*) yaitu suatu kontrak tertulis yang dibuat oleh salah satu pihak, bahkan seringkali kontrak tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak yang dalam hal inketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau bahkan tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut. (Fuady, 2003: 76)

Sesuai kebebasan berkontrak, maka setiap individu memiliki kebebasan pula dalam membuat suatu perjanjian baik mengenai bentuk dan pelaksanaannya, asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan. Perjanjian tersebut tentu mempunyai asas-asas hukum. Dimana asas tersebut dijadikan pandangan untuk mengadakan suatu perjanjian. Setiap ikatan yang mengikat pihak yang satu dengan pihak lainnya didasarkan dengan adanya pelaksanaan suatu kepentingan yang menimbulkan suatu akibat hukum bagi mereka, dimana akibat tersebut adalah adanya pemenuhan hak dan kewajiban yang menjadi kesepakatan awal. Atas ikatan tersebut maka setiap pihak melakukan hak dan kewajibannya masing-masing, dimana yang satu pihak melaksanakan kepentingan yang diserahkan kepadanya dan dilain pihak memberikan jaminan atas yang akan diterimannya tersebut.

Menurut Subekti, suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana berjanji kepada orang lain atau lebih dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. (Subekti, 2002: 2)

Hukum tidak akan mengakui semua perjanjian, terutama berkenaan dengan pemberian suatu kerangka sehingga usaha dapat berjalan, jika perjanjian dapat dilanggar dengan bebas tanpa hukuman, orang-orang tidak bermoral dapat menciptakan kekacauan. Oleh karena itu, hukum akan turut campur dan memerintahkan orang yang melanggar perjanjian itu supaya membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, tetapi hanya jika perjanjian itu memenuhi syarat-syarat pokok. (Muhammad, 2002: 95)

Setiap orang tidak bisa jauh dari suatu tindakan pengikatan suatu hubungan dengan pihak lain yaitu perjanjian. Perikatan yang timbul dari suatu perjanjian tidak terlepas dari aturan hukum yang berlaku. Sehingga siapapun orang yang akan melakukan perikatan maka harus didasarkan dengan ketentuan hukum. Di Indonesia sangat menjunjung tinggi ketentuan hukum, sehingga setiap perikatan yang dilaksanakan oleh seseorang dengan pihak lain harus tetap didasarkan kepada aturan yang berlaku di Indonesia. Sehingga dapat dikatakan, hubungan yang terjadlin diantara penyedia jasa dan pengguna jasa merupakan suatu

perikatan yang sah yang didasarkan kepada suatu kontrak yang diakui oleh aturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatannya sesuai dengan kepentingan yang ingin dicapai. (Subekti R. 2002: 1) Dapat dinyatakan tanpa adanya suatu ikatan satu sama lainnya maka perjanjian tidak dapat dilakukan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dikarenakan terkadang sulit untuk memantau keadaan ruko sehingga jika ada kerusakan ataupun hal lainnya, maka akan membutuhkan waktu yang lama untuk melakukan perbaikan kemudian adanya keterlambatan pembayaran.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dikarenakan adanya masalah keuangan sehingga pembayaran sewa menyewa terlambat atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yang mengakibatkan jika ada kerusakan pada bangunan ruko seperti halnya lantai yang telah rusak lambat untuk diperbaiki oleh pihak pemberi sewa. Tetapi hal ini dikarenakan kurangnya tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.

Hubungan hukum akan berjalan lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Namun tidak menutup kemungkinan di dalam perjanjian pinjam-meminjam tersebut, salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Guna membuktikan hak dan kewajiban para pihak baik kreditur maupun debitur, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut perlu dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis.

Kepastian yang diberikan ketika perjanjian dilakukan tidaklah bisa menjadi penentu bahwa perjanjian tersebut akan menjadi hal yang mengikat para pihak untuk menjalankan perjanjian tersebut dengan sebaik mungkin, dikarenakan dimungkinkan seseorang atau salah satu pihak akan melanggar perjanjian yang menjadi kesepakatan diantara mereka. Jika perjanjian yang tidak dilakukan sebagaimana mestinya maka perjanjian tersebut termasuk kedalam suatu ikatan yang merumuskan timbulnya suatu perbuatan ingkar janji, sehingga perbuatan ingkar janji itu dapat dikatakan sebagai bentuk pelanggaran dari substansi yang menjadi ketetapan dilakukannya bagi pihak-pihak. Jadi ketika perjanjian yang dilakukan secara tertulis tidak dilakukan dengan baik maka akan menghilangkan nilai kepastian dan keadilan yang ada dalam perjanjian itu.

Seharusnya setiap tindakan tetap menerapkan prinsip keadilan dan kepastian hukum, jika dilihat dari penghambat perlindungan hukum tersebut diatas, maka setiap perbuatan yang diperjanjikan selalu mengikuti aturan yang disepakati, jika aturan tersebut dilanggar maka akan berakibat terhadap perjanjiannya atau akan menimbulkan akibat yang baru dari perjanjiannya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Tugiman selaku Ketua Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru, menyatakan bahwa upaya mengatasi penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dilakukan dengan musyawarah diantara kedua belah pihak, mengenai masalah yang terjadi dalam memperbaiki fasilitas ruko.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Susilo selaku Pemilik Toko Sahabat Motor selaku penyewa menyatakan bahwa upaya mengatasi penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah melakukan komunikasi dengan pihak yang menyewakan dan membahas mengenai permasalahan yang terjadi.

Segala bentuk mengupayakan suatu penyelesaian suatu permasalahan merupakan suatu tanggung jawab para pihak. Dimana Setiap orang dalam menjalankan kegiatannya maka juga harus memiliki suatu tanggung jawab. Tanggung jawab merupakan suatu sikap yang harus dipikul oleh setiap orang yang telah melakukan sesuai hal yang melanggar ketentuan yang ada. Selain itu tanggung jawab juga dikatakan sebagai suatu tindakan yang memiliki tujuan untuk menanggung segala sesuatu yang telah diakibatkannya atas suatu perbuatan yang telah terjadi. Pada dasarnya tanggung jawab yang akan diberikan kepada seseorang merupakan bentuk sikap sadar dari orang lain bahwasanya atas tindakannya telah membuat seseorang menerima suatu kerugian. Tindakan

tersebut baik dilakukan secara sengaja ataupun dilakukan tanpa disadari sama sekali terjadi.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawabantapa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Abdulkadir Muhammad berpendapat pada intinya mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh setiap maka akan ada pertanggungjawaban yang harus dilaksanakan, dimana bentuknya antara lain:

1. Adanya kesengajaan dalam melakukan suatu perbuatan sehingga menyebabkan atau menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya. Sehingga atas perbuatan tesebut maka seseorang harus mempertanggungjawabkan tindakannya tersebut.
2. Adanya kelalaian yang dilakukan sehingga dengan terjadinya kelalaian menimbulkan suatu kesalahan dalam melakukan perbuatan hukum.

3. Adanya suatu kesalahan yang memiliki kesengajaan ataupun tidak memiliki kesengajaan dari seseorang namun kesalahan tersebut tetap menjadi tanggung jawabnya.

Jadi berdasarkan bentuk pertanggungjawaban tersebut maka jika dikaitkan dengan adanya itikad baik maka dapat dinyatakan ketika seseorang yang melanggar segala bentuk kesepakatan maka dengan penuh kesadaran maka seseorang tersebut haruslah beritikad baik untuk menjalankan dan menerima segala sesuatu atas tuntutan yang akan diberikan oleh orang lain kepadanya.

Prinsip keadilan dalam pembentukan hukum dan praktek hukum, memperoleh kedudukan dalam dokumen-dokumen resmi tentang hak asasi manusia. Untuk memahami hukum yang mencerminkan rasa keadilan masyarakat, harus dipahami dulu makna hukum yang sesungguhnya. Menurut pandangan yang dianut dalam literatur ilmu hukum, makna hukum itu ialah mewujudkan keadilan dalam kehidupan manusia. Makna ini akan tercapai dengan dimasukkannya prinsip-prinsip keadilan dalam peraturan hidup bersama. Hukum yang dimaksud di sini adalah hukum positif yang merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan. (Shalihah, 2017: 153) Prinsip keadilan dalam pembentukan hukum dan praktek hukum, memperoleh kedudukan dalam dokumen-dokumen resmi tentang hak asasi manusia. Untuk memahami hukum yang mencerminkan rasa keadilan masyarakat, harus dipahami dulu makna hukum yang sesungguhnya. Menurut pandangan yang dianut dalam literatur ilmu hukum, makna hukum itu ialah mewujudkan keadilan dalam kehidupan manusia. Makna ini akan tercapai dengan dimasukkannya prinsip-prinsip keadilan dalam peraturan hidup bersama. Hukum

yang dimaksud di sini adalah hukum positif yang merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan

Jadi berdasarkan pembahasan maka dapat dikatakan bahwa Penghambat Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dikarenakan adanya masalah keuangan sehingga pembayaran sewa menyewa terlambat atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yang mengakibatkan jika ada kerusakan pada bangunan ruko seperti halnya lantai yang telah rusak lambat untuk diperbaiki oleh pihak pemberi sewa. Tetapi hal ini dikarenakan kurangnya tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah telah dilaksanakas secara baik yaitu dengan telah menyerahkan objek yang akan diperjanjikan yakni bangunan ruko oleh Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat kepada pihak Toko Sahabat Motor, namun setelah berjalannya kesepakatan untuk melakukan penyewaan terhadap ruko timbul suatu masalah dimana setiap kekurangan ataupun kerusakan terutama dibagian lantai sebelum dimasuki oleh penyewa maka ruko tersebut akan diperbaiki, namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan berbagai alasan. Keadaan ini terlihat tidak sesuai dengan keadaan yang akan disewa, sehingga memperlihatkan kurangnya tanggung jawab dari pihak koperasi.
2. Hambatan Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Sewa Menyewa Ruko Antara Koperasi Tenaga Kerja Bongkar Muat Pelabuhan Pekanbaru Dengan Toko Sahabat Motor adalah dikarenakan adanya masalah keuangan sehingga pembayaran sewa menyewa terlambat atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yang mengakibatkan jika ada kerusakan pada bangunan ruko seperti halnya lantai yang telah rusak lambat untuk dieprbaiki oleh pihak pemberi sewa. Tetapi hal ini dikarenakan kurangnya

tanggung jawab dari pihak Koperasi TKMB Pelabuhan Pekanbaru untuk melaksanakan kesepakatan untuk memperbaikinya.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya perjanjian dalam sewa menyewa bangunan ruko bisa memberikan kepastian kepada setiap pihak, dimana sesuatu yang pasti mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan waktu pembayaran hingga pergantian kerusakan bangunan.
2. Sebaiknya para pihak memiliki tidak baik untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko, agar bisa berjalan lancar dan tidak akan menimbulkan kerugian, serta sebaiknya pihak penyewa lebih mengedepankan kewajiban untuk melakukan pembayaran uang sewa tepat pada waktunya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1992
- Abdul R. Salim, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 2002
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas Dalam KontrakKomersial*, Jilid 1 Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008
- Ambran Y S. Chaniago, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, CV Pustaka Setia, 2002
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Kharisma Putra Utama Offset, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2001
- Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata material*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994
- Masri Singarimbun, *Metode Penelitian Survei*, LP3es, 2012
- R. Subekti, *Hukum perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002
- Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Simanjuntak Ricardo, *Teknik Perancangan Kontrak dan Bisnis*, Gramedia, Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan, Jakarta, 2006
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 2004

Syafrinaldi, *Buku Panduan Penyusunan Skripsi*, UIR Press, Pekanbaru, 2012

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2002

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## **C. Jurnal**

Admiral. (2018). *Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*. *UIR Law Review*, 397-403.

\_\_\_\_\_. (2019). *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. *Kodifikasi*, Vol 1(No 1), 128-140.

Batara Siaholoan Siregar. (2019). *Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Ruko Antara Pemilik Tanah Dengan Pengelola Di Kelurahan Sidomulyo Kota Pekanbaru Ditinjau Berdasarkan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian*. *Skripsi*. Pekanbaru, Riau: Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

## **D. Internet**

<http://online-hukum.blogspot.co.id/2011/01/tinjauan-umum-sewa-menyewa.html>, diakses pada tanggal 03 Desember 2018