PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM SEWA-MENYEWA STROLLER DI RENTAL *STROLLER BABY & KIDS* KARTAMA PEKANBARU

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum (S.H)

OLEH :

IVIE YULLYA KALTSUM

NPM: 161010352

Program Studi: Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT PERNYATAAN TIDAK PELAGIAT

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	: Ivie Yullya Kaltsum
Npm	: 161010352
Tempat/tanggal lahir	: Pekanbaru, 3 Oktober 1997
Program studi	: Ilmu Hukum
Alamat	: Jl. Rokan gg. Setia No.14
Judul Skripsi	: Penerapan Asas itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller Di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

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

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

Pekanbaru, 6 Januari 2021

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
D:BA1ADF922355C2
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Ivie Yullya Kaltsum

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FS 671471

BAN-PT

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Ivie Yullya Kaltsum

161010352

No. Reg : 592/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1493145175 / 30%

Dengan Judul :

Peranan Asas Itikat Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa *Stroller* Di Rental *Baby & Kids* Pekanbaru

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 07 Januari 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127Fax. (0761) 674834, 721 27

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

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Ivie Yullya Kaltsum

NPM : 161010352

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skipsi :Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller Di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

Pembimbing : Selvi Harvia Santri, S.H., M.H.

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF Pembimbing
7 Desember 2020	- Perbaiki tinjauan pustaka - Perbaiki penulisan	
15 Desember 2020	- Perbaiki penulisan - Tambahkan penelitian yang terjadi dilapangan pada latar belakang masalah	
18 Desember 2020	- Di Bab III tambahkan nama-nama yang penyewa yang tidak beritikad baik - Tambahkan dilampiran pertanyaan wawancara	
21 Desember 2020	- Rapikan penulisan - Tambahkan di Tinjauan Umum tentang Asas Itikad Baik	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

28 Desember 2020	- Perbaiki Kesimpulan dan Saran menjadi Perpoint - Rapikan Penulisan - Nama penyewa jangan ditebalkan	
4 Januari 2021	- Perbaiki Abstrak - Perbaiki Kesimpulan dan Saran - Perbaiki Penulisan	
6 Januari 2021	ACC untuk ujian Komprehensif dan didafatarkan	

Pekanbaru, 06 Januari 2021
Mengetahui:
An Dekan

Dr. RosyidiHamzah, S.H., M.H
Wakil Dekan

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127Fax. (0761) 674834, 721 27

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

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA STROLLER DI RENTAL *STROLLER BABY & KIDS* KARTAMA PEKANBARU

Ivie Yullya Kaltsum

NPM: 161010352

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Selvi Harvia Santri, SH.,MH

Mengetahui

Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H.,

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 240/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang tetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

Mengingat
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan
1. Menunjuk :

Nama	:	SELVI HARVIA SANTRI, S.H., M.H
NIP/NPK	:	1030048404
Pangkat/Jabatan	:	Penata Muda Tingkat I/ III/b
Jabatan Fungsional	:	Asisten Ahli
Sebagai	:	Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa
Nama	:	IVIE YULLYA KALTSUM
NPM	:	16 101 0352
Jurusan/program studi	:	Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi	:	PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA STROLLER DI RENTAL STROLLER BABY & KIDS KARTAMA PEKANBARU

2. Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 10 Desember 2020
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Depertemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Itikad baik merupakan salah satu asas dari perjanjian, yang terletak dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan adanya itikad baik. Usaha sewa-menyewa *stroller* di Pekanbaru adalah Rental *Stroller Baby & Kids* kartama Pekanbaru yang mana apabila seseorang ingin menyewa *stroller* harus menandatangani perjanjian, dimana isi dari perjanjian tersebut adalah waktu penyewaan barang, produk yang disewakan tidak diizinkan pindah tangan kepihak lain, ketentuan kerusakan pada *stroller*, dan ketentuan terjadinya kehilangan *stroller*. Kenyataannya masih banyak konsumen yang telah menandatangani perjanjian tetapi tetap melanggar isi dari perjanjian tersebut, hal ini jelas saja mereka tidak menerapkan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru, dan apa kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru dan apa kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller.

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah hukum Empiris (*observational research)*, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara langsung ke tempat objek penelitian, untuk memperoleh data yang berkaitan dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru.

Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru seharusnya menerapkan asas itikad baik, sebab masih banyak pihak penyewa yang tidak melaksanakan kewajiban yang ada didalam isi perjanjian yakni pihak penyewa harus tepat waktu dalam mengembalikan stroller, tidak memindahtangankan stroller serta tidak merusakkan stroller dan tidak menghilangkan stroller yang di sewa tersebut. Kendala dalam Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental *stroller baby & kids* kartama Pekanbaru adalah pihak penyewa kurang beritikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian yakni mengganti kerugian atas rusak dan hilangnya stroller yang disewa.

Kata kunci: Perjanjian sewa-menyewa, itikad baik, rental stroller

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur hanya pada Allah SWT karena atas kasih dan karunia-Nya yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **"PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA STROLLER DI RENTAL *STROLLER BABY & KIDS* KARTAMA PEKANBARU"**. Dalam penulisan yang dilakukan penulis sebagai suatu syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum (SH) di Universitas Islam Riau (UIR) khususnya Fakultas Hukum.

Dalam penyelesaian studi maupun penulisan ini banyak suka dan duka serta kesulitan yang dihadapi, namun semuanya dapat teratasi berkat adanya bantuan, bimbingan dan pengarahan serta nasehat yang sangat berharga kepada penulis yang diberikan oleh para pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tulus kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini,kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL., sebagai Rektor di Universitas Islam Riau
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H, sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S, sebagai Kepala Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum, yang selama ini memberikan saran kepada penulis dalam penulisan.
7. Ibu Selvi Harvia Santri, S.H., M.H., sebagai Pembimbing penulis yang selama ini memberikan waktu dan saran kepada penulis guna menyelesaikan penelitian penulis.
8. Keluarga penulis yang selalu menyemangati, mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis, yaitu: kepada Keluarga penulis Alm.Bapak, Ibu, Nenek serta Adik saya.

Semoga ketulusan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis menjadi berkat untuk kita semua. Penulis mengharapkan saran dan kritikan dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Pekanbaru, 7 Januari 2021

Ivie Yullya Kaltsum

161010352

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

HALAMANJUDUL ..... **i**

SURAT PERNYATAAN ..... **ii**

SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN ..... **iii**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI ..... **iv**

SURAT KEPUTUSAN PERSETUJUAN SKRIPSI ..... **v**

ABSTRAK ..... **vii**

DAAFTAR ISI ..... **x**

BABI PENDAHULUAN **14**

A. Latar Belakang Masalah 14

B. Masalah Pokok 20

C. Tujuan danManfaat Penelitian 20

D. Tinjauan Pustaka 21

E. Konsep Operasional 28

F. Metode Penelitian 29

BAB IITINJAUAN UMUM **34**

A. Tinjauan UmumTentang Perjanjian 34

1. Pengertian Perjanjian 34

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Pengaturan Hukum Perjanjian 38

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian 42

4. Asas Dalam Hukum Perjanjian 45

B. Tinjauan UmumTentang Sewa-Menyewa 52

1. Pengertian Sewa-Menyewa 52

2. Syarat Terjadinya Sewa-Menyewa 54

3. Subjek dan Objek Sewa-Menyewa 54

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa 55

5. Risiko Dalam Sewa-Menyewa 56

6. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan 57

7. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa 58

C. Tinjaun Umum Tentang Itikad Baik 60

1. Pengertian Itikad Baik 60

2. Unsur-Unsur Dalam Itikad Baik 64

3. Pelaksanaan Itikad Baik 64

BABIIIHASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 66

A. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental Stroller Baby & Kids Kartama Pekanbaru 66

B. Kendala Dalam Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental Stroller Baby & Kids Kartama Pekanbaru 76

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BABIVPENUTUP 84

A. Kesimpulan..... 84

B. Saran 85

DAFTARPUSTAKA..... 86

LAMPIRAN

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB 1

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Segala kegiatan masyarakat terutama sebelum melakukan bisnis pasti konstan dimulai dari pembuatan perjanjian. Selanjutnya sesudah isinya disetujui, maka perjanjian yang dibuat ini akan memautkan pihak-pihak. Artinya, pihak-pihak wajib memenuhi apa yang sudah di sepakati dan dimasukkan kedalam perjanjian itu, karna persetujuan itu akan mendatangkan hubungan hukum bagi para pihak.

Istilah perjanjian berasal dari kata *ovreenkomst* yang tercipta dari bahasa Belanda, dan didalam bahasa Inggris disebut *agreement*. Perjanjian beda dengan perikatan karena perjanjian iyalah suatu perbuatan hukum sedangkan perikatan iyalah suatu hubungan hukum. Menurut Hendry Campbell Black perjanjian yakni suatu persetujuan antar duaa atau lebih individu yang menciptakan, memvariasi, atau menghapuskan hubungn hukum. (Fuady Munir,2014;179)

Didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menuturkan yakni perjanjian ataupunkesepakatan merupakan salah satu perbuaatan hukum dari satu individu atau lebih yang memautkan dirinya atas satu individu atau lebih atau bisa dimaksudkan seseorang yang membuat janji atas individu atau lebih untuk melakakukan.

Pasal 1347 KUHPerdata menuturkan jika segala sesuatu yang menurut kerutinan selama diperjanjikan dinilai secara diam-diam dilimpahkan kedalam perjanjian, walaupun secara tidak gamblang diperjanjikan. Ketetapan tersebut bisa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

disimpulkan jika rangkaian kemampuan memautkan suatu perjanjian ialah, isi persetujuan itu sendiri, itikad baik, kelaziman, dan Undang-Undang. (Paulus Tomy,2016)

Seperti halnya perjanjian pada lazimnya, perjanjian sewa menyewa yang berlangsung ketika disepakatinya diantara parapihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa dilakukan dengn sah wajib mewujudkan ketetapan pasal 1320 KUHPerdata sehingga kedua belah pihak terikat dapat melaksanakan perjanjian. (Gloria,2017)

Perjanjian merupakan sesuatu hal yang tak bisa dipisahkan dalampergaulan masyarakat, sejak dari perjanjian yang dilakukan dengan tertulis ataupun perjanjian tidak tertulis. Perjanjian memiliki macam-macam kategori yaitu, ada yang berbentuk perjanjian prjanjian cuma-cuma, perjanjiaan sepihak, perjanjian jual beli, perjanjiaan kebendaan dan perjanjian sewa mnyewa.

Berpatokan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,"sewa-menyewa merupakan sebuah perjanjian dimana individu yng satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan kepada individu lainnya yaitu kegunaan dari sebuah benda , slama waktu yang sudah ditentukan dan dengan pmbayaran harga, yang dari individu itu tlah disetujui dan disetujui pembayarannya". Yang berarti sewa menyewa adalah sebuah perjanjian yang biasa dilaksanakan oleh dua individu atau lebih dimana pemilik barang menyerahkan barangnya kepada orang lain dengan waktu tertentu dan pembayaran yang sudah disepakati.

Beragam jenis barang, yaitu barang yang tidak bergerak ataupun barang yang bergerak bisa disewakan. Perjanjian sewa-menyewa mempunyai tujuanyaitu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk menyerahkan hak pakai saja ke orang yang menyewa. Kemudian objek yang disewakan itu bisa berupa benda yang berkedudukan sebagi hak milik, hak gunaa usaha, hak pakai, dan lainnya. Perjanjian sewa menyewa ialah suatu hal yang menjadi dasar hukum antar orang-orang yang menyetujuinya, karna dijadikan patokan dalam menetapkan benar dan salahnya tindakan individu dalam sebuah perjanjian utamanya perjanjian sewa menyewa maka terbentuknya sebuahaturan.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro hukum merupakan suatu kesatuan aturan-aturan mengenai tingkah laku manusia sebagai kelompok dari suatu masyarakat yang bertujuan untuk mentertibkan kelompok masyarakat itu. Sehingga jika orang berjanji untuk menjalankan sesuatu, janjii itu didalam hukum pada seharusnya ditujukan kepada orang lain. Maka bisa disebutkan bahwa keistimewaan utama dari hukum perjanjian ialah untuk mengatur hubungan setiap orang. (R. Wirjono,2000;7)

Perjanjian sewa menyewa ialah salah satu perjanjian bernama yang berarti kata perjanjian itu sudah ditetapkan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kalau terkait dalam isi perjanjian itu para pihak diberikan kebebasan dalam membuatnya. Perjanjian bernama (*nominaat)* ialah perjanjian yang mempunyai nama terpilih dan ditetapkan secara spesial oleh Undang-Undang. (Simanjuntak,2015;289)

Dalam membuat perjanjian terdapat beberapa syarat yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, persetujuan yang bersangkutan, kecakapan seseorang dalam melahirkan perjanjian, harus adanya sebuahhal

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

trtentu yang menjdi objek perjanjian, sebab yang halal yang artinya dalam membuat perjanjian dilarang melanggar dari ketertiban umum, kesusilaan, Undang-Undang yang berlaku. Berdasarkan uraian tersebut perjanjian terbentuk karena adanya beberapa pihak didalamnya, namun terciptanya perjanjian tak dapat dihindarkan dari adanya itikad baik dari para pihak. Perjanjian sewa menyewa harus dibuat berlandaskan dengan syarat sah yang sudah diatur,sebab apabila perjanjian itu sudah disepakati maka itu akan berperanmenjadi Undang-Undang bagi pembuatnya serta harus dilakukan dngan itikad baik dan tidak boleh membatalkan perjanjian secara sepihak. (Erniwati, 2017)

Itikad baik ialah salah satu asas dari perjanjian, yang terletak didalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjelaskan yakni perjanjian mesti dilakukan dengan adanya itikad baik. Menurut teori lawas hukum perjanjian, asas itikad baik bisa digunakan didalam kondisi yang mana perjanjian itu udah harus melengkapi syarat suatu hal tertentu, akibat dari pandangan ini individu yang dirugikan dalam tingkat sebelum perjanjian atau dalam tahap masih diskusi tidak dilindungi, karena didalam tahap ini perjanjian masih belum dianggap memenuhi syarat tertentu. (Suharnoko,2004;5)

Asas itikad baik adalah sebuah dasar utana dari kepercayaaan yang mendasari setiap prjanjian dan hukum yang pada hakekatnya tak meliindungi individu yang beritikad buruk. Meskipun itu secara lumrah itikad baik sudah ditetapkan sebagaimana ketetapan didalam KUHPerdata, dalam prinsip ini yang seharusnya beritikad baik dan jujur adalah para pihak yang melakukan perjanjian. (Selvi Harvia,2017)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penerapan asas itikad baik sangat diutamakan dalam perjanjian bisnis, seperti saat akan melakukan perjanjian maupun saat bernegosiasi, karena perjanjian dapat dikatakan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian apabila kedua pihak telah memenuhi itikad baik. Kemungkinan dari adanya kerugian terhadap berlakunya asas itikad baik ini maka timbul Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tntang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan pula yakni itikad baik mesti ada bahkan sbelum disepakatinya suatu perjanjian.

Secara teoritis asas itikad baik digolongkan jadi dua yakni itikad baik subjektif yang merupakan sebelum dilaksanakannya perjanjian dari para individu harus berlandaskan kejujuraan, lazimnya itikad baik subjektif ini ada pada tahap negosiasi, dimana para individu secara jelas mmberikan identitas yang sesungguhnya berkaitkan siapa dirinya, sedangkan itikad baik objektif merupakan implementasi perjanjian harus sesuai dengan keselarasan dan keadilan.

Itikad baik sebenarnya secara spesifik tidak ditemukan pengertiannya, begitu pula dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tak dijabarkan secara jelas berkenaan apa yang mnjadi maksud dari itikad baik. Pada Pasal 1338Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya disebut yakni perjanjian mesti dilakukan dengan adanya itikad baik. Namun menurut Subekti itikad baik sering diterjemahkan sebagai kejujuran, salah satunya itikad baik pada saat melakukan hak dan kewajiban para pihak yang muncul dari hubungan hukum tersebut. (Ridwan Syahrani,2000;259)

Berdasarkan asas itikad baik ini, maka kedua belah individu dalam sebuah perjanjian wajib mempunyai itikad baik, sebaiknya jangan membuat tipu daya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atau menutupi kondisi yang sebenar-benarnya hanya untuk mengambil untung pada diri sendiri dan dapat menyebabkan derita bagi pihak lainnya. Asas ini dipakai untuk kita bisa dapat menghindari itikad tidak baik seseorang dalam membuat atau melaksanakan sebuah perjanjian.

Perkembangan bisnis dalam era globalisasi saat ini,menimbulkan banyaknya usaha yang dapat dikembangkan, salah satunya adalah dalam bidang usaha sewa-menyewa. Dalam hal sewa menyewa ini ada banyak barang yang dapat disewakan, salah satunya ialah sewa menyewa *stroller*. Usaha sewa-menyewa *stroller* di Pekanbaru adalah Rental *Stroller Baby & Kids* yang mana apabila seseorang ingin menyewa *stroller* harus menandatangani perjanjian dimana isi dari perjanjian tersebut adalah waktu penyewaan barang, produk yang disewakan tidak diizinkan pindah tangan kepihak lain, ketentuan kerusakan pada *stroller*, dan ketentuan terjadinya kehilangan *stroller*.

Kenyataannya masih banyak konsumen yang telah menandatangani perjanjian tetapi tetap melanggar isi dari perjanjian tersebut. Pelanggaran yang dilakukan konsumen seperti keterlambatan pengembalian barang dari hari yang ditentukan, kerusakan barang, kehilangan barang, serta barang dipindah tangankan kepada pihak lain. Sehingga dari pelanggaran tersebut terlihat jelas bahwa konsumen melanggar asas itikad baik dari perjanjian.

Dari kenyataan lapangan yang sudah penulis dapatkan bahwa dari delapan puluh penyewa ada sebanyak dua puluh tiga penyewa yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian yaitu melanggar kesepakatan dalam perjanjian, yakni sebanyak dua penyewa yang melakukan pemindahtanganan stroller kepada

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pihak lain yang bernama Reny Rahma dan Devi Putri, sebanyak tiga penyewa yang melakukan kerusakan pada stroller yang bernama Joshep Sinaga, Suryani serta Suryanto, sebanyak dua penyewa yang menghilangkan stroller yang bernama Ela Manurung dan T. Shaleh Ibrahmin, serta sebanyak enam belas penyewa yang mengembalikan stroller dengan tenggat waktu yang terlambat. Maka dari data ini penulis dapat mengatakan bahwa di Rental Stroller *Baby & Kids* Kartama Pekanbaru ini masih banyak pihak penyewa yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dengan tidak beritikad baik.

Berikut dari uraiian diatas, maka penulis berminat dan tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **"Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa *Stroller* di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru".**

B. RUMUSAN MASALAH

Adapun perumusan masalah dari proposal ini ialah:

1. Bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjiansewa-menyewa *stroller* di Rental *Stroller Baby & Kids* Pekanbaru ?
2. Apa kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa- menyewa *stroller* di Rental *Stroller Baby & Kids* Pekanbaru?

C. TUJUAN DAN MANFAAT

Adapun tujuan penelitian dari masalah pokok diatas ialah:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *stroller* di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Untuk mengetahui apa kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *stroller* di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

Adapun manfaat penelitian dari masalah pokok diatasadalah:

1. Penulis berharap penelitian ini bisa memperluas pengetahuan dan pemahaman bagi penulis dan pembaca mengenai penelitian ini
2. Bagi penulis sendiri ini adalah sebagai syarat untuk mendapatkan gelar S-1 Fakultas Hukum program Hukum Perdata Universitas Islam Riau, serta sebagai bukti dan pengaplikasian ilmu pengetahuan yang selama ini penulis pelajari dan dapatkan.

D. TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian sewa-menyewa

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maksud dari sewa-menyewa yakni perjanjian antar parapihak satu dengan yang lainnya untuk memberi kan manfaat dari barang tersebut dengan tenggat waktu yang telah ditentukan serta biaya yang udah disepakati.

Unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian sewa-menyewa:

a. Ada pihak yang menyewaakan serta pihak yang menyewa.
b. Ada kesepakaatan diantara kedua belah pihak.
c. Ada objek yang disewa yakni barang, barang bergerak atau tak bergerak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

d. Ada keharusan dari pihak yang menyewakan untuk dapat menyerahkan kenikmatan kepada pihak yang menyewakan atas suatu benda.
e. Adanya keharusan dari pihak yang menyewa untuk dapaat memberikan uang pembayaraan ke pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa-menyewa mesti dicocokkan dengan syarat sahnya perjanjian, juga bisa dilihat pada penggolongan unsur utama yang mesti ada didalam perjanjian sewa-menyewa, yaikni:

1) Unsur *essensialia*, ialah poin perjanjian yang wajib slalu ada didalam sebuah perjanjian, komponen yang mutlak, yang mana tampa adanya komponen ini perjanjian tak mungkin ada. Unsur-unsur utama perjanjian sewa-menyewa ialah barang dan harga.
2) Unsur *Naturalia*, ialah poin perjanjian yang mana oleh undang-undang tlah diatur, tapi oleh parapihak boleh di ganti, maka bagian ini oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau mnambah.
3) Unsur *Aksidentalia*,ialah poin perjanjian yang ditambahkan oleh parapihak. Undang-undang tak mengatur mengenai hal ini, maka hal yang di inginkan tersbut juga tak mengikat parapihak karna sebenarnya tak ada di dalam undang- undang, kalau tak dimuat, yang maksudnya tak mengikat.

Klausula *Aksidentalia* yang terlahir bersumber pada unsur *Aksidentalia* sebagai salah satu unsur utama daalam sebuah perjanjian, memiliki kontribusi yang penting di dalam perjanjian sewa-menyewa, karna dngan adanya klausula *Aksidentalia* yang di bikin dan di sepakati sendiri oleh parapihak bisa memenuhi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Ketetapan-ketetapan yang belum diatur didalam peraturan perundang-undangan, peraturan pemeritah atau pun hukum kebiasaan. Maka bisa terhimpun dalam sebuah perjanjiian yang mengikaat dan berjalan seperti undang-undang untuk para pihak yang membikin dan menyetujuinya *(factasurtservanda)*. Makadengan itu, perlindungan hukum bagi parapihak utamanya pemilik atau pihak yang menyewakan bisa lebih terlindung.

Pihak yang tersangkut didalam perjanjian sewa-menyewa iyalah pihak yang mnyewakan dan pihak pnyewa iyalah orang atau pun badan hukum yang menyewakan barang ataupunbenda ke pihak penyewa, sementara itu pihak penyewa iyalah orang atau badan hukum yang mnyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan, yang menjadi objek di dalam perjanjian sewa-menyewa yakni barang yang halal, mksudnya tak berpolemik dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Berdasarkan Pasal 1549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan jakni semua macam barang,maupunyang tak bergerak ,mau pun bergerak yang disewakan. Berdasarkan Pasal 505 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa tiap-tiap kebendaaan bergerak iyalah bisa dihabiskn atau tak bisa dihabiskan, kebendaan dikatakan bisa di habiskan, bila mana karena di gunakan jadinya habis.

Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan mengenai cacat dari barang yang di sewakan pihak yang menyewakn di wajibkan untuk menyanggupi semua cacat dari suatu barang yang bisa meringani pemakaian baraang yang disewakan meskipun pada saat perjanjian dibuat para pihak tak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mendapati cacatitu. Bila cacat itu menyebabkankerugian bagi pihak penyewa jadi pihak yang menyewakan di haruskan tuk menganti kerugian.

2. Asas Itikad Baik

Asas ini menegaskan yakni parapihak didalam merancang perjanjian mesti di dasarkan pada itikad baik serta kepatutan, yang tercantum artian penyusunan perjanjian antar parapihak mesti di dasarkan pada kejujuran tuk menggapai tujuan bersama. Penerapan perjanjian juga mesti memperhatikan padaa apa yang patut dan seharus nya di ikuti dalam kehidupan masyarakat.

Prinsip itikad baik dalam perjanjian yakni sebuah perjanjian yang di buat mestinya di jalankan dengan menjunjung nilai-nilai kepatutan serta kesusilaan yang berarti ialah perjanjian itu mesti di jalankan dengan se demikian rupanya agar tak merugikan semua pihak.

Asas itikad baik diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3) yakni menjelaskan bahwasannya perjanjian dalam pelaksanaannya mesti dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik mematokkan adanya kepatutan dan keadilan.

Itikad baik bisa menambah isi dari sebuah perjanjiaan tertntu dan juga bisa menambahkankalimat-kalimat ketetapan undang-undang perihal perjanjian tersebut. Manfaat yang seperti ini bisa dipergunakan jika ada hak dan kewaajiban yang terjadii diantara parapihak tak secara jelas dan tegas dinyatakan dalam perjanjian. Itikad baik secara teori dibedakan menjadi 2 macam yaitu itikad baik sebjektif yang merupakan kejujuran dan itikad baik sedangkan objektif yakni kepatutan dan kepantasan di dalam pelaksanaan perjanjian. Itikad baik di sini

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berupakewajibanpara pihak untuk memberikan informasi atau pemberitahuan keadaan yang sesungguhnya kepada pihak lain dan keharusan untuk memeriksa atau meneliti kembali segala sesuatu yang diperjanjikan dengan seksama.

Berlakunya asas itikad baik tidak hanya memiliki daya kerja saat waktu perjanjian dilaksanakan aja tapi dimulai bekerja pada saat perjanjian itu di buat. Maka perjanjian yang di buat dengan berdasarkanitikad buruk contohnya perjanjian atas dasar penipuan jadi perjanjian itu tak sah. Maka dengan itu asas itikad baik bermakna artianyakni kebebasan salah satu pihak dalam membuat perjanjian tak bisa diwujudkan kehendaknya tapi di batasi dengan itikad baiknya. Itikad baik bermaksud yakni para pihak harus bersikap satu dengan lain nya tanpa adanya tipu daya, tanpa ada tipu muslihat, tanpa menggaanggu pihak lain, juga kepentingan pihak lainnya.

Dengan adanya itikad baik didalam menjalankan perjanjian berarti bahwa kita mesti memaknai perjanjian ini brsumber pada keadilan dan kepatutan. Kepatutan dicurahkan ke dalam pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan yakni perjanjian tak cuma mengikat untuk hal-hal yang dengan kuat di nyatakan di dalamnya, namun juga untuk semua sesuatu yang menurut kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang. Masalah itikad baik kuat kaitannya dengan tatanan kehidupan masyarakat, artinya melibatkan kesadaran hukum masyarakat yang memperlukan pembinaan dan pengaturan. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat, semakin tinngi pula kesadaran mereka tentang hak dan kewajibannya

.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Itikad baik semestinya di miliki oleh setiap orang untuk menjadi bagian dari makhluk sosial yang tak bisa saliing melepaskan diri dari keterkaitan sosial terhadap orang lain untuk saling bekerja sama, saling menghormati dan membangun suasana tentram bersama –sama. Melepaskaan diri dari kewajiban adanya itikad baik dalam segala hubungan dengan masyarakat merupakan mengingkarkan dari kebutuhannya sendiri yakni kebutuhan akan hidup bersama, saling mnghormati dan saling memenuhi kebutuhan pribadi.

3. Keaslian Penelitian

Penulis akan paparkan penelitian yang telah ada dalam cakupan dan topik yang sama atau bersangkutan yang sudah dilaksanakan oleh peneliti sebelumnya. Berikut uraian dibawah ini dapat disimpulkan bahwa penulis melakukan penelitian yang bereda dengan penelitian yang telah ada atau penelitian sebelumnya.

Kemas Budi Saputra/ UII Yogyakarta/2010 dengan judul Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko di Yogyakarta, Persamaan penelitian ini adalah penulis mengkaji dan membahas mengenai perjanjian sewa-menyewa. Hasil dari penelitian ini berkesimpulan terjadinya ingkar janji yang diperbuat oleh pihak penyewa disebabkan keteledoran dalam mencapai janji dalam perjanjian. Wujud ingkar janji yang diperbuat oleh penyewa sama sekali tidak memenuhi janji dan terlambat memenuhi janji. Penyelesaian ingkar janji dilangsungkan dengan cara merundingkan bersama dan melalui alternatif penyelesaian sengketa (arbitrase). Perbedaan dari penelitian yang penulis kaji adalah penulis lebih membahas tentang asas itikad baik dalam sewa menyewa.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sri Widiarti/UNS/2005 dengan judul Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kab. Pekalongan. Persamaan dalam penelitian ini adalah menceritakan tentang Sewa-Menyewa. Hasil dari penelitian ini menunjukkan praktik perjanjian sewa-menyewa rumah di kec. Kesesi kab. Pekalongan pada dasarnya dibikin secara lisan dan adapula dibikin secara tertulis diatas kertas biasa. Warga di kec. Kesesi mengambil cara begitu karena lebih gampang penyusunannya dan tidak membutuhkan waktu yang tidak sebentar serta biaya menjadi terjangkau. Perbedaan dari penelitian yang penulis kaji adalah perbedaan objek penelitian, objek yang penulis teliti adalah *Stroller baby.*

Hendra Warditya Putra/UIN/2012 dengan judul Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Antara Penyewa Dengan CV. Adenis Rent Car di Kota Pekanbaru. Persamaan dalam penelitian ini adalah menceritakan keterkaitan sewa menyewa. Hasil dari penelitian ini adalah pertanggung jawaban para pihak ketika melakukan sewa- menyewa mobil pada CV. Adenis Rent Car berlandaskan dari perjanjian timbal balik, yaitu akibat ditanggung kedua belah individu sesuai perjanjian dari penyewa dan pemberi sewa. Penyeselesaian masalah yang timbul akibat ingkar janji oleh penyewa dalam pelaksaan sewa menyewa mobil tersebut dilakukan secara kekeluargaan. Perbedaan dari penelitian yang penulis kaji adalah penulis lebih membahas kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam sewa-menyewa *stroller baby*.

Lokasi yang diteliti oleh ketiga penelitian terdahulu berbeda, objek yang peneliti kaji dan rumusan masalahnya juga berbeda dengan penulis, penulisan ini

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lebih berfokus kepada penerapan dan kendala yang terjadi dalam penerapan itikad baik dalam sewa-menyewa *stroller baby* di Kartama, Pekanbaru-Riau.

E. KONSEP OPERASIONAL

Penulis akan memberikan batasan makna-makna untuk mengupayakan terjadinya penafsiran yang salah tentang judul ini, agar penelitian ini sesuai dengan yang diharapkan.

Penerapan adalah perbuatan yang dilakukan secara masing-masing atau kelompok yang dimaksudkan untuk terwujudnya suatu tujuan yang telah ada dalam keputusan, maka penerapan adalah pelaksanaan dari hasil kerja yang didapat melalui sebuah cara dan dapat dipratekkan dalam masyarakat. (Wahab, 2003;63)

Asas Itikad Baik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Ayat (3) mengatur itikad baik yaitu sebagai dasar seseorang untuk melaksanakan perbuatan hukum dalam melakukan sebuah perjanjian. Dari pengertian itikad baik dalam sebuah perjanjian, maka dapat kita ketahui bahwa bagian yang penting ialah kejujuran. Kejujuran dari para individu di perjanjian ini yaitu pada kejujuran dalam identitas diri, kejujuran dalam berperilaku, dan maksud para individu. Kejujuran merupakan bagian yang penting dalam menyusun perjanjian karena ketidak jujuran antara individu dalam membuat perjanjian bisa menimbulkan derita oleh pihak lainnya. (Abdulkadir Muhammad,2000;235)

Perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 yakni sebuah perjanjian merupakan sebuah perlakuan di mana satu individu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atau lebih mengaitkan drinya dengan satu individu atau lebih. Perbuatan yng disebutkan diatas mengursikan pada kita yakni perjanjian cuma bisa terjadi apabila adanya sebuah perlakuan nyata, baik secara tertulis ataupun tidak tertulis. (SudiknoMertokusumo,2009;129)

Sewa-menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 yakni sebuah perjanjian antara individu satu atau lebih dengan pihak lainnya dimana individu satu mengasih barangnya kepada individu lain dengan waktu tertentu dan bayaran yang sudah disepakati. Benda yang bisa disewakan itu ialah benda bergera maupun benda tidak bergerak. (Muhammad Abdulkadir,2008;302)

Stroller Baby adalah kereta dorong bayi yang menjadi salah satu perlengkapan bayi yang kini begitu diperlukan bagi para orang tua untuk mengampangkan membawa bayi saat bepergian. (Lina Purnawanti, 2018;6)

F. METODE PENELITIAN

Berikut metode yang penulis gunakan untuk menjelaskan, menjawab dan menganalisa pokok permasalahan,yaitu:

1. **Jenis dan sifat penelitian**

Jenis penelitian yang penulis pergunakan di skripsi ini ialah penelitian observasi *(observational research)*. Menurut M. Syamsudin *observational research* yakni penelitian yang dilaksanakan menggunakan cara langsung ke tempat objek penelitian, untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *stroller* di rental *stroller baby & kid* Kartama Pekanbaru.(Syamsudin,2007)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sifat penelitian yang dipakai merupakan deskriptif analitis, yaitu penulis memberikan pemaparan secara detail tentang data yang berhubungan dengan penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *stroller* di rental *stroller baby & kid* Kartama Pekanbaru . Data tersebut berupa hasil wawancara penyusun dengan rental *stroller baby & kid* pekanbaru.

2. **Lokasi penelitian**

Penulis menentukan lokasi penelitian di rental *stroller baby & kid* Pekanbaru di jalan Kartama No. 99 Pekanbaru,Riau. Adapun alasan penulis untuk mengambil lokasi tersebut dikarenakan yang penulis ketahui bahwa pihak rental *stroller baby & kid* Kartama Pekanbaru itu yang memiliki kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa.

3. **Data dan sumber data**

Data penelitian ialah gabungan informasi yang dapat dibuat, diolah, dan dianalisis.Menurut M. Syamsudin data penelitian merupakan hal yang memuat tentang fakta atau tafsir yang betul dan nyata yang diperoleh dari hasil penggabungan data seperti studi dokumen atau pustaka, observasi, wawancara, dan sebagainya. Data yang di pakai dalam penelitian ini berupa:

a. Data primer

Data primer ialah data yang didapatkan langsung dari orang-orang yang berkaitan sebagai sumber pertama dengan melakukan penelitian lapangan. Pendapatan data primer dari penelitian lapangan bisa dilaksanakan dengan cara pengamatan *(observasi)* dan wawancara. Oleh karena itu penulis memperoleh data primer berupa informasi yang diperoleh secara lansung dilapangan, dalam hal ini

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

data yang didapat yaitu dari pihak rental *stroller baby & kid* pekanbaru tentang penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa. (Syamsudin, 2007)

b. Data sekunder

Data sekunder ialah data yang penulis peroleh dari buku-buku literatur yang berhubungan dan berkaitan dengan permasalahan utama yang dikaji dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dengan pokok masalah. Data sekunder yang penulis gunakan selain buku-buku, penulis juga menggunakan data berupa skripsi terdahulu,dan beberapa jurnal.

4. **Populasi dan sampel**

Populasi yaitu segala sesuatu dari objek pandangan atau obyek penelitian, sedangkan sampel yaitu sebagian dari populasi yang dinilai mewakilkan populasi. Untuk memperlancar dalam menentukan sampel dari keseluruhan populasi peneliti mengelompokkannya kemudian dari masing-masing kelompok, peneliti menetapkan besarnya dari seluruh populasi guna mencapai sampel yang *representative* dengan metode *accidental sampling* yakni teknik pengumpulan sampel secara tidak sengaja, yakni siapa saja yang secara tak sengaja bertemu dan peneliti pandang orang tersebut masuk sebagai sumberdata.

Adapun yang menjadi populasi dan responden pada penelitian ini yaknisebagai berikut :

1. Pihak rental *stroller baby & kid* pekanbaru
2. Pihak penyewa yang melakukan tindakan tidak beritikad baik dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Table 1.1

Daftar Populasi dan Sampel

No	Nara Sumber	Populasi	Sampel	Persentase
1	Pihak rental *stroller baby & kid* pekanbaru	1	1	100%
2	Pihak penyewa yang melakukan tindakan tidak beritikad baik dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.	80	23	30%

(Maret 2019 s/d Maret 2020)

Keterangan :

a. Keterlambatan pengembalian : 16orang
b. Kerusakan barang : 3orang
c. Kehilangan barang : 2orang
d. Pindahtangan barang : 2orang

5. Alat pengumpulan data

Metode dalam mengumpulkan data yang penulis pakai merupaka penelitian lapangan (observasi) untuk memperoleh data secara jelas dan benar, dengan itu penulis menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara, yakni salah satu cara mengumpulkan data dengan bertanya langsung kepada pihak yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berhubungan dengan penelitian guna untuk memperoleh keterangan. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada pihak rental *stroller baby & kid* pekanbaru.

6. Analisis data

Analisa data yang dipakai di dalam penelitian ini yaitu analisis Empiris dan menggunakan pendekatan kualitatif. Empris dikarenakan penelitian hukum berpatokan pada aturan perundang-undangan yang ada sebagai nilai hukum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diperoleh dari observasi. Sedangkan kualitatif dikarenakan segala data dirangkai dan dibuat secara berurutan, lalu dianalisa oleh peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai data sekunder oleh penulis dalam bentuk paparn dan tidak menggunakan perhitungan atau rumus statistic.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode yang digunakan untuk menarik kesimpulan yakni metode deduktif yakni dengan cara penarikan kesimpulan dari yang bersifat umum kekhusus. Contohnya seperti penarikan kesimpulan yang di lihat dari Undang-undang atau peraturan yang ada dan pengambilan kesimpulan dilihat dari fakta-fakta yang terjadi.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjiian bersumber dari bahasa inggris, yakni*contracts.* Sedangkan didalam bahasa Belanda yakni *oveereenkomst.* Penjelasan perjanjian atau kontrak diatur didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini mengatakan bahwa "Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana pihak satu atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.".

Maksud dari perjanjian yang termuat pada 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini ialah :

a. Tak jelas, karna setiap perbuatan bisa disebut perjanjian,
b. Tak terlihat asas konsensualisme,dan
c. Bersifat dualisme.

Tak jelasnya makna ini di sebabkan karena dalam kesimpulan tertera hanya di sebutkan perbuatan aja. kemudian yang tidak perbuatan hukum pun dapat disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas maksud dari makna ini maka harus di cari dalam doktrin. Maka menurut doktrin (teori lama) yang dimaksud dengan perjanjian ialah:

"Perbuatan hukum berdasarkan dengan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pemahaman ini tlah nampak ada nya asas konsensualisme dan munculnya akibat hukum. Unsur-unsur perjanjian berdasarkan teori lama ialah berikut ini:

a) Adanya perbuatan hukum
b) Penyesuaian pernyataan kemauan dari beberapa orang
c) Penyesuaian kemauan mesti dipublikasikan/dinyatakan
d) Perbuatan hokum dapat terjadi karna kerja sama keduabelah pihak atau lebih
e) Pernyataan kemauan yang sesuai mesti saling bergantung parapihak
f) Kehendak di tujukan untuk menimbulkan akibat hukum
g) Akibat hukum itu untuk kepentingan pihak satu atas beban pihak lain atau timbale balik
h) Persesuaian kemauan mesti dengan perturan perundang-undangan.

Dari teori baru yang diutarakan oleh Van Dunne, yang artinya yakni perjanjian ialah "Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."

Teori baru ini tak cuma memandang perjanjian semata-mata, tapi juga mesti diliat perbuatan sebelum nya atau yang terdahulu. Adaa tiga tahapan di dalam merancang perjanjian berdasarkan teori baru, yakni:

a. Tahap *pracontractual*, yakni adanya penawaran dan penerimaan
b. Tahap *contractual*, yakni adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak
c. Tahap *post contractual*, yakni pelaksanaan perjanjian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Charrless L. Knapp dan Nathan M. Crystal menuturkan*contract is* :

An agreement between two or more persons not merely a shared belief, but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both of them (Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal,1993:2). Artinya kontrak ialah sebuah kesepakataan antar dua pihak atau lebih tak cuma memberi kan kepercayaan, tapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melaksanakan sesuatu pada masa yang mendatang oleh atau kedua nya dari mereka.

Pendapat ini tak cuma membahas tentang defisini dari perjanjian, tapi juga menunjuk unsur-unsur yang mesti di penuhi agar suatu transaksi dapat disebut perjanjian. Tiga unsur tersebut ialah:

a. *The agreements fact between the parties* yang artinya adanya persetujuan akan fakta antara para pihat tersebut.
b. *The agreements as writen* yang artinya kesepakatan di buat dengan cara tertulis.
c. *The set rights and duties created by (1) and (2)* yang artinya adanya orang yang berhak dan berkewajiban untuk membuat (1) kesepakatan dan (2) persetujuan tertulis

Di dalam Black's Law Dictionary yang dimaksudkan dengan *concrats is* :

An agreements between two or more person which creates an obligation to do or not to do particular thing. Yang artinya perjanjian ialah kesepakatan antar dua pihak atau lebih dimana mendatangkan sesuatu keharusan untuk menjalankan atau tidak menjalankan sesuatu secara sebagian. (Black's Law Dictionary, 1979:291)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pokok dari pengertian yang tertuang dalam Black's Law Dictionary bahwa perjanjian di lihat sebgai pesetujuan dari parapihak untuk menjalankan kewajiban, baik itu melaksanakan atau tak melaksanakan sebagian.

Satu hal yang kurang di dalam beragam makna perjanjian yang dijelaskan diatas, yakni bahwa para pihak di dalam perjanjian tak cuma semata-mata orang perorangan saja. Namun dalam kenyataannya, tidak saja orang perorang yang melakukan perjanjian, tetapi juga termasuk badan hukum yakni ialah subjek hukum. Dengan begitu, makna itu mesti di lengkapi dan di sempurnakan. Menurut penulis perjanjian yakni "Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati."

Unsur-unsur yang terdapat didalam artian terakhir ini ialah:

a. Adanya hubungan hukum

   Hubungan hukum yakni hubungan yng menimbulakn akibat hukum. Akibat hukumnya ialah timbulnya hak dan kewajiban.

b. Adanya subjek hukum

   Subjek hukum yakni pendukung hak dan kewajiban

c. Adanya prestasi

   Prestasi ini mencakup atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tak berbuat sesuatu.

d. Di bidang harta kekayaan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Pengaturan Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian dijelaskan ddialam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup dari 18 bab dan 631 Pasal. Dimulai dari pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampaii dengan Pasal 1864 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Tiap-tiap bab di bagi dengan beberapa bagian. Didalam NBW Negeri Belanda, terdapat pengaturan hukum kontrak dalam Buku IV tentang *van Verbintenissen,* yang di mulai dari pasal 1269 NBW sampai Pasal 1901NBW.

Hal-hal yang diatur didalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah berikut ini.

1. Perikatan pada umumnya (Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hal-hal yang di atur didalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi: sumber perikatan, prestasi, penggantian harga,rugi dan bunga karna tak dijalaninya suatu perikatan dan jenis-jenis perikatan.

2. Perikatan yang ditimbulkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hal-hal yang di atur di dalam bab ini mencakup: ketentuan umum, syarat-syarat sahnya perjanjian,akibat perjanjian dan pemahaman perjanjian.

3. Hapusnya perikatan (Pasal 1381 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hapusnya perikatan dibagi menjadi 10 bagian, yakni karna pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang dibuntuti dengan penyimpanan atau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

penitipan, pembaruan utang, perjumpaaan utang atau kompensasi, percampuran utang,pembebasan utang, hilangnya barang trutang,kebatalan atau pembatalan, berlakunya syarat batal,kedaluwarsa.

4. Jual beli (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hal-hal yang diatur dalam pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mencakup: ketentuan umum, kewajiban sipenjual, kewajiban sipembeli, hak untuk membeli kembali, jual beli piutang, dan lainnya hak takbertubuh.

5. Tukar-tukar (Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

6. Sewa-menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hal-hal yang diatur di dalam ketetapan sewa-menyewa ini mencakup: ketentuan umum, aturan-aturan yang sama berlaku dengan penyewaan rumah serta penyewaan tanah, aturan khusus yang diberlakukanuntuk sewa rumah dan perabot rumah.

7. Persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

   Hal-hal yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mencakup: ketentuan umum, kesepakatan buruh pada umumnya, kewajiban majikan, kewajiban buruh, beragam cara berakhirnya hubungan kerja yang dilahirkan karna perjanjian dan pemborongan pekerja.

8. Persekutuan (Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652 Kitab Undang-Undang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

HukumPerdata)

Hal-hal yang diatur didalam ketetapan ini mencakup: ketentuan umum, perikatan antar para sekutu, perikatan para sekutu dengan pihak ketiga, dan beragam cara berakhirnya persekutuan.

9. Badan Hukum (Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

10. Hibah (Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

    Hal-hal yang diatur dalam ketentuan tentang hibah ini, mencakup: ketentuan umum, kecakapan untuk membagikan hibah dan menikmati keuntungan dari suatu hibah, cara menghibahkan sesuatu, penarikan kembali dan penghapusan hibah.

11. Penitipan barang (Pasal 1694 sampai dengan 1753 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Hal-hal yang diatur didalam penitipan barang, yakni penitipan barang pada umumnya serta macam penitipan, penitipan barang sejati, sekestarasi serta macamnya.

12. Pinjam pakai (Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum, kewajiban orang yang menerima pinjaman dan kewajiban orang meminjamkan.

13. Pinjam-meminjam (Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Hal-hal yang diatur dalam ketentuan pinjam-meminjam ini meliputi: pengertian pinjam-meminjam, kewajiban orang yang meminjamkan,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kewajiban si peminjam, dan meminjam dengan bunga.

14. Bunga tetap ataupun abadi (Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773 Kitab Undang- Undang HukumPerdata)
15. Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 sampai dengan pasal 1791 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Hal-hal yang diatur dalam perjanjian untung-untungan ini meliputi: pengertiannya, persetujuan bunga cagak hidup dan akibatnya, perjudian dan pertaruhan.
16. Pemberian kuasa (Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Hal-hal yang diatur dalam pemberian kuasa meliputi, sifat pemberian kuasa, kewajiban penerima kuasa, kewajiban pemberi kuasa dan macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa.
17. Penanggung utang (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

    Hal-hal yang diatur didalam ketetapan penanggungan utang ini mencakup: sifat penanggungan, konsekuensi penanggungan antar siberpiutang dan sipenanggung, konseskuensi penanggungan antar siberpiutang dan sipenanggung, dan antar para penanggung sendiri, dan hapusnyapenanggungan utang.
18. Perdamaian (Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 Kitab Undang-Undang HukumPerdata)

Perjanjian perdamaian ini ialah prjanjian yang di buat oleh parapihak yang berseteru. Didalam perjanjian ini para pihak setuju untuk menutuskan sebuah konflik yang muncul diantara mereka. Perjanjian perdamaian bisa dikatakan sah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

jika dibuat dalam bentuk trtulis.

Perjanjian jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian yakni perjanjian yang rsifatnya khusus, di mana di dalam beragam kpustakaan hukum dikatakan dngan perjanjian nominaat. Prjanjian nominaat ialah prjanjian yang diketahui di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diktahui juga perjanjian lainnya, yaitu kontrak *production sharing*, kontrak *joint venture*, kontrak karya, *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, dan lainnya. Perjanjian jenis ini dikatakan perjanjian innominaat yakni perjanjia yang timbul, tumbuh, hidup serta berkembang dalam keyataan tatanan kehidupan masyarakat. Perjanjian innominaat ini tak dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan.

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sahnya perjanjian diatur didlam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan empat syarat sahnya perjanjian, yakni:

a. Adanya kesepakatan antar parapihak,
b. Kecakapan untuk menjalankan perbuatan hukum,
c. Adanya objek,serta
d. Adanya kausa yang halal

Keempat hal diatas, diutarakan berikut ini:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a. Kesepakatan *(Toesteming/Izin)* Para Pihak

Syarat yang paling pertama sahnya perjanjian ialah adanya ksepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Arti dari kesepakatan ialah disesuaikannya pernyataan kemauan antar satu pihak atau lebih dngan pihak lainnya. Yang disesuaikan itu ialah pernyataannya, karena kemauan itu tak dapat dilihat/diketahui orang lain.Ada lima cara terjadinya kesesuaian prnyataan kemauan, yakni dengan:

1) Bahasa yang jelas dan tertulis
2) Bahasa yang jelas secara lisan
3) Bahasa yang tidak sempurna asalkan dapat di terima oleh pihaklainnya.

   Karna di dalam kenyataannya seringkali seseorang dalam penyampaiannya dengan bahasa yang kurang sempurna tapi dapat dimengerti oleh pihak lainnya.
4) Bahasa isyarat asalkan bisa d iterima oleh pihak lainnya
5) Diam atau membisu, tapi asalkan dapat dipahami atau diterima pihak lainnya (Sudikno Mertokusumo,1987:7)

Pada prinsipnya, upaya yang paliing banyak dijalankan oleh parapihak, yakni dengan bahasa yang jelas secara lisan maupun secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian dengan cara tertulis ialah agar memberi kan kepastian hukum bagi parapihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di saat muncul sengketa di kemudian hari.

b. KecakapanBertindak

Kecakapan bertindak ialah kecakapan ataupun kesanggupan untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menjalankan perbuatan hukum. Perbuataan hukum ialah perbuataan yang dapat menyebabkan akibat hukum. Pihak-pihak yang mau melaukanperjanjian mestinya orang- orang yang cakap dan memiliki kuasa untuk melakukan perbuatan hukum, sebgaaimana yang di tentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berkuasa untuk menjalankan perbuatan hukum ialah orang yang sudah dewasa. defisini kedewasaan disini ialah tlah berumur 21 tahun dan atau udah kawin. Orang yang tak berkuasa untuk menjalankan perbuatan hukum:

1) Anak dibawah umur(minderjarigheild),
2) Orang yang ditaruh dibawah pengampunan,dan
3) Istri (Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Tetapi di dalam perkembangannya istri bisa melakukan perbuatan hukum,sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

c. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenskomst*)

Didalam beberapakepustakaan dijelaskan yakniyang menjaadi obyek perjanjian ialah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi merupakan apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini dibagi dengan perbuatan positif dan negatif. Prestasi ini terdiri dari:

1) Memberikan sesuatu,
2) Berbuat sesuatu,dan
3) Tak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdata).

d. Adanya Causa yang Halal (*GeoorloofdeOorzaak*)

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tak menjelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata cuma

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

disebutkan kausa yang di larang. Suatu sebab itu ialah terlarang jika berlawanan dngan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua dijelaskan syarat subjektif, karna melibatkan pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Dan syarat ketiga dan keempat dijelaskan syarat objektif, karna melibatkan objek perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tak terwujud maka perjanjian ini bisa di batalkan. Jadi, salah satu pihak bisa mengajukan ke Pengadilan untuk pembatalan perjanjian yang disetujui itu. Tapi andaikan parapihak tak ada yang protes maka perjanjian itu akan dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tak terwujud maka perjanjian ini di batalkan demi hukum. Artinya, bahwa dari awal perjanjiian itu dianggap tak ada.

4. Asas dalam Hukum Perjanjian

Didalam hukum perjanjian diketahi lima asas, yakni asas konsensualismeasas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik dan asas kepribadian. Penjelasannya berikut ini.

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak bisa di analisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berisikan: " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Asas kebebasan berkontrak ialah sebuah asas yang membrikan kebebasan kepada par pihak untuk:

1) Membuat atau tak membuat perjanjian
2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3) Memutuskan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya

4) Memutuskan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan

Latar belakang adanya asas kebebasan berkontrak ialah adanya paham individualisme yang secaraa embrional muncul ddalam jaman Yunani, yang dilanjutkan oleh kaum Epicuristen dan berkembaang dengan pesat pada jaman *renaisance* dengan antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rosseau. Bagi paham individualisme, semua orang bisa untuk mendapatkan apa yang dimaunya. Didalam hukum kontrak asas ini diterbitkan dalam "kebebasan berkontrak". *Teori leisbet fain* in berpendapat bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Krena pemerintah sama sekali tak boleh mengadakan intervensi didalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat. Paham individualisme meberikan harapan yang besar pada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan lemah (ekonomi). Pihak yang kuat memutuskan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada di dalam genggaman pihak yang kuat,diungkapkan dalam *exploitation de homme parl'homme*.

Pada akhir abad ke-19, akibat dorongan paham etis dan sosialis, paham individualisme dari sirna, terlebihnya lagi sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini tak menggambarkan keadilan. Masyarakat mau pihak yang lemah lebih banyak mendapatkan perlindungan. Maka begitu, kehendak bebas tak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dipautkan terus dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diamati. Pemerintah sebagai pemangku kepentingan umum harus menjaga keseimbangan kepentingan individu serta kepentingan masyarakat.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah terjadi pergoyahan hukum kontrak ke bidang hukum publik. Melalui caampur tangan pemerintah ini terjadi pemasyarakaatan (*vermastchappelijking*) hokum kontrak.

2) Asas Konsensualisme

Asas konsensuaalisme bisa dijelaskan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Di dalam pasal itu dijelaskan yakni salaah satu syarat sahnya perjanjian, yakni adanya kesepakatan para pihak. Asas konsensuaalisme adalah asas yang menegaskan yakni perjanjian pada umumnya tak diadakan secara formal,tapi hanya dengan ada nya kesepakatan para pihak. Kesepakatan ialah penyesuaian antara kemauan dan pernyataan yang dibuat oleh parapihak.

Asas konsensualisme ada dari gagasan hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Germani tak di ketahui asas konsensualisme, tapi yang diketahui ialah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil ialah sebuah perjanjian yang di buat dan diljalankan secara nyata (kontan dalam hukum Adat). Dan yang dikatakan perjanjian formal ialah sebuah perjanjian yang tlah ditetapkan bentuknya, yakni tertulis (baik berupa akta autentik ataupun akta dibawah tanah). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *conctractus verbis literis* dan *conctractus innominaat*. Yang maksudnya bahwa terjadinya perjanjian jika memenuhi bentuk yang tlah ditentukan. Asas konsesnsualisme juga dikenal dalam KUH Perdata ialah berkaitaan dengan bentuk perjanjiian.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas pactaa sunt servanda atau dikatakan juga dengan asas kepastian

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda yakni asas yang yakni hakim atau pihak ketiga semestinya menghormati subtansi kontrak yang di buat oleh parapihak, sebagaimana seperti sebuahundang-undang.Mereka tak diperbolehkan membuat intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh parapihak.

Asas *pacta sunt servanda* bisa disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan: "perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebgai undang-undang."

Asas *pacta sunt servanda* pada awalnya dijumpai di hukum gerejaa. Didalam hukum gerejaa ini dikatakan yakni terjadinya suatu perjanjian jika ada persetujuan para pihak dan ditegaskan dengan sumpah. Ini berisikan artian yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak ialah perbuatan yang sakral dan dipautkan dengan unsur keagamaan. Tetapi, didalam kemajuannya asas *pacta sunt servanda* diberi makna *pactum*, yang bermakna sepakat tak perlu ditegaskan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan *nudus pactum* udah cukup dengan sepakat saja.

4) Asas Itikad Baik (*GoedeTrouw*)

Asas Itikad Baik dapat dijelaskan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berisi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas itikad baik yakni asas bahwa parapihak yang terikat dengan perjanjian mesti menjalankan substansi perjanjian berlandaskan kpercayaan atau keyakinan yang kuat atau kemauan baik dari parapihak.

Asas itikad baik bedakan dalam dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang mengamati sikap dan tingkah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

laku yang nyataa dari subjek. Pada itikad baik, penilaiannya terdapat pada akal sehaat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif tuk menilai keadaan (penilaian tak memihak) menurut aturan-aturan yang objektif.

5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian ialah asas yng menetapkan yakni seseeorang yang menjalankan dan atau membuat perjanjian semata-mata untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini bisa diliat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berisi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Pokok ketetapan ini yakni seseorang yang mengadaakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berisi: " Perjanjian hanya berlaku antar pihak yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana uang di introdusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang berbunyi: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Pasal ini bisa dipahami yakni seseorang bisa mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan sebuah syarat yang ditetapkan. Selain itu didalam Pasal 1318 KUH Perdata, tak cuma mengatur perjanjian tuk diri sendiri, namun juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang menerima hak daripadanya.

Jika mencocokkan kedua pasal ini maka di dalam pasal 1317 KUH Perdata menjelaskanberkenaan perjanjian untuk pihak yang ketigaa, namun dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingaan:

a) Dirinya sendiri,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Ahli warisnya,

c) Pihak-pihak yang memperoleh hak dari padanya.

Pasal 1317 KUH Perdata berisikan berkenaan pengecualiannya, namun Pasal 1318 KUH Perdata, ruang lingkupnya luas.

Didalam setiap perjanjian yang disusun oleh para pihak, pasti dituliskan identitas dari subjek hukum, yang terdiri dari nama, umur, tempat domisili, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan sangat berhubungaan erat dengan apakah para pihak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu. Sealain kelimaa asas itu didalam Lokarya Hukum Perikatan yang diadakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 tlah berhasil ditafsirkan delapan asas hukum perikatan Nasional, yakni: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan. Kedelapan asas itu dijelaskan berikut ini:

a) Asas kepercayaan

Asas kepercayaan terdapat definisi yakni semua orang yang mau membuat perjanjian harus menjalankan setiap prestasi yang diadakan di antar mereka dkemudian hari.

b) Asas persamaan hukum

Yang diartikan dengan asas persamaan hukum ialah yakni subjek hukum yang mengadakaan perjanjian harus mempunyai kedudukaan, hak dan kewajiban yang sama dalaam hukum. Mereka tak dibeda-bedaakan antar pihak satu sama lain, meskipun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c) Asas keseimbangan

Asas keseimbangan ialah asas yng menginginkan para pihak untuk menepati dan menjalankan perjanjian.

d) Asas kepastian hukum

Perjanjian sebgai bentuk hukum mesti menegaskan kepastian hukum. Kepastian ini terdapat dalam kekuatan mengikatnya perjanjian, yakni sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

e) Asas moral

Asas moral ini terpaut didalam perikatan, yakni sebuah perbuatan tulus dari sseorang tak bisa menuntut hak bagi dirinya untuk menggugat prestasi dari pihak pemilik sewa. Hal ini dapat diliat dalam *zaakwarneming*, yakni seseorang menjalankan perbuatan tulus (moral). Orang tersebut memiliki kewajiban hukum untuk menjalaankan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu penyebab yang memberkan motivasi kepada orang tersebut untuk menjalankan perbuatan hukum itu ialah dilandaskan pada kesusilaan (normal) sebagai ketulusan hati nuraninya.

f) Asas kepatutan

Asas kepatutan terdapat didalam Pasal 1339 KUH perdata. Asas ini berpautkan pada ketentuan berkenaan isi perjanjiian.

g) Asas kebiasaan

Asas ini dilihat sebagai bagian dari perjanjiaan. Sebuah perjanjiian tak hanya mengikaat untuk apa yang secara kuat diatur, juga sesuatu hal yang menurut kebiasaan lazim dibuntuti.

h) Asas perlindungan

Asas perlindungan terdapat makna yakni antara penyewa dan yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menyewakan mesti di lindungi oleh hukum.(Salim HS,2003;3)

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa diatur di dalam Pasal 1548 smpai deengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa yakni sebuah persetujuan, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya dengan menyerahkan kenikmatan dari sebuah barang pada pihak lainnya selama waktu yang sudah tertentu, serta dengan pembayaran sebuah harga yang sudah disepakati (Pasal 1548 KUH perdata). Pengertian lainnya menjelaskanyakni perjanjian sewa-menyewa ialah:

"Persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak mau pun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu."

Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa ialahkesepakataan antar parapihak yang menyewakan dngan pihak penyewaa. Pihak yang menyewakan memberikan barang yang ingin disewaepada pihak penyewa untuk dinikmati manfaatnya dengan seluruhnya.

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa-menyewa barang ialah sebuah penyerahaan barang oleh pemilik pada orang lain untuk memulai dan mengambil hasil dari barang tersebutserta dengan syarat pmbayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Sewa-menyewa sama halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya ialah sebuah perjanjian konsesnsualisme, yakni ia sudah dan mengikaat saat tercapainya kesepakatan mengenai bagian pokoknya yakni barang dan harga. Ini berarti jika apa yang diinginkan oleh pihak yang lainnya dan mereka menginginkan suatu hal yang samaa secara timbal balik, jadibisa disebutkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

bahwa perjanjian sewa-menyewa tlah terjadi.

Pada prinsipnya sewa-mnyewa dilaksanakan untuk waktu yang tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waaktu tertentu tak diperbolehkan. Persewaan tak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Sama juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Disini berlaku asas yakni jual beli tak memutuskan sewa-menyewa.

Dari uraian diatas, dapatlah diutarakan bagian-bagian yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa ialah:

a) Adanyaa pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
b) Adanyaa konsesnsus antar parapihak,
c) Adanyaa objek sewa-menyewa, yakni barang, baik itu baraang bergerak mau pun tak bergerak,
d) Adanyaa kewajiban dari pihak yang menyeewakan untuk menyerahkan kenikmatan pada pihak penyewa atas suatubenda,
e) Adanyaa kewajibaan dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran ke pihak yang menyewakan.

Maka dari itu seorang yang memiliki hak nikmat hasil dapaat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak itu. Soal harga sewa, kalau didalam jual beli harga mestidalam bentuk uang, karna kalau dalam bentuk barang, perjanjiannya bukan jual beli melainkan tukar-menukar, namun dalam sewa-menyewa harga sewa itu selain dalam bentuk uang dapat juga berupa barang atau jasa.

KUH Perdata tak menjelaskan dengan tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa, maka dari itu perjanjiaan sewa-menyewa bisa dibuat dalam bentuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lisaan maupun tulisan. Bentuk perjanjian sewa-mnyewa pada lumrahnya dibikin secara tertulis untuk mempermudahkan pembuktian hak dan kewajiban parapihak dikemudian hari.

2. Syarat Terjadinya Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa sama halnya dngan jual beli dan perjanjiaan-perjanjian lainnya pada umumnya, yakni sebuah perjanjian konsensualisme. Artinya ia udah sah dan mengikat pada saat tercapainya "sepakat" berkenaan dua unsur pokonya yakni barang dan harga.

3. Subjek dan Objek Sewa-Menyewa

Pihak yang ikut sertadi dalam perjanjian sewa-menyewa ialah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan yakni orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda ke pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa yakni orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Yang menjadi objek ddalam perjanjian sewa-menyewa yakni barang dan harga. Dengan syarat barang yang di sewakan ialah barang yang halal, maksudnya tak bertentangaan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa

Yang menjadi hak dan kewajiban dari parapihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUH Perdata ialah:

a) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Berikut yang dapat menjadi hak dari pihak yang menyewakan ialah mendapat kan harga sewa yang tlah ditentukan. Selanjutnya yang menjadi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa itu, yakni:

1) Memberikan barang yang telah disewakan pada pihak penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata)
2) Memelihara dan menjaga barang yang disewakan dengan baik, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdata)
3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdata)
4) Melakukan pembetulaan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdata)
5) Menaanggung cacat dari baraang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdata)

b) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Berukut yang bisa menjadi hak bagii pihak penyewaa ialah menerima barang yang disewakan dalam keadaan yang baik. Selanjut nya yang menjadi kewajiban parapihak penyewa dalam perjaanjian sewa-menyewa yakni:

1) Memakai barang yang disewa sebagaimana barang itu seakan-akan kpunyaan sendiri.
2) Membayarkan harga sewaa pada waktu yang tlah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata)

Dari ketentuan ini cukup jelas yakni parapihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang mesti dipenuhi cocok dngan perjanjian yang tlah mreka sepakatii.

5. Risiko Dalam Sewa-Menyewa

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata, dalam sewa-menyewa itu risiko perihal barang yang disewakan ditanggung oleh pihak yang menyewakan barang, yakni

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pihak yang menyewakan. Tetapi, menurut Soebekti risiko ialah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian yang terjadi diluar kesalahaan salah satu dari pihak, yang menimpaa barang yang menjadi objek perjanjian.

Pembebanan risiko terhadp objek sewa didasarkan karena terjadinya sebuah peristiwa diluar dari kesalahan parapihak yang mengakibat kan musnahnya barang atau objek sewa. Musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menajdi dua bentuk :

a) Musnah secara total (seluruhnya). Apabila barang yang menjdi objek pejanjian sewa-menyewa musnah yang diakibtakan oleh kejadian diluar kesalahan parapihak maka perjanjian itu gugur demi hukum. Definisi dari "musnah" disini berarti barang yang menajdi objek perjanjian sewa-menyewa itu tak dapat lagi digunakan sebagaimana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil daari barang tersbut masih ada. Ketentuan tersebut diaturdalamPasal 1553 KUH Perdata yang menjelaskan apabila selama waktu sewa-menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karna sebuah kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa-menyewa hapus demi hukum.

b) Musnah sebagian barang yang menajdi objek perjanjian sewa-menyewa disebut musnah sebagian jika barang tersebut masih bisa digunakan serta dinikmati kegunaannya meskipun bagian dari barang itu tlah musnah. Jika objek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa memiliki pilihan yakni:

1) Meneruskaan perjanjian sewa-menyewa dengan meminta penguruangan harga sewa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2) Meminta pembataalan perjanjian sewa-menyewa.

6. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan

Walaupun sewa-menyewa ialah sebuah perjanjian konsesual, tetapi oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertuliis dan sewa lisaan. Namun sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu dapat beraakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah abis, tanpa di butuhkan nya sesuatu pemberitahuan pemberhentiaan untuk itu. Sebaliknya kalau sewa-menyewa secara lisan, maka sewa itu tak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan apabila pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa yakni ia ingin menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan disitu. Jika tak ada pemberitahuaan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Perihal sewa tertulis itu iatur dalam Pasal 1570 dan perihal sewa-menyewa secara lisan diatur dalam Pasal 1571.

7. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnyaa perjanjian dengan tegas tak diatur, melainkan dalam KUH Perdata hanya menjelas kan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUH Perdata. Walaupun begitu, ketentuan-ketentuan mengenai hapusnya perikatan itu juga ialah ketentuan tentang hapusnya perjanjian karna pada umumnya perjanjian lahir karna adanya perikatan.

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata hapusnya perikatan karna sebagai berikut:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a) Pembayaaran

b) Penawaran pembayaaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang ingin dibayarkan itu di suaatutempat

c) Pembayaraan utang

d) Kompensasi

e) Percampuran utang

f) Pembebasan utang

g) Musnahnya barang yang terutang

h) Kebatalaan atau pembatalan

i) Akibat berlakunya suatu syarat pembataalan

j) Lewat waktuu.

Menurut Lukman Santozo Az, perjanjian bisa terhapus atau berakhir jika disebabkan oleh beberapa hal, yakni:

a) Pembayaran, yakni pelaksanaaan atau pemenuhan tiap perjanjian seacara suka rela. Artinya, tak ada paksaan dan eksekusi.

b) Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan.

Cara pembayaaran untuk menolong siberhutang didalam hal siberpiutang tak suka menerimaa pembayaran. Barang yang ingij dibayarkan itu diantarkan pada siberpiutang atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan siberpiutang.

c) Pembaharuan hutang, yakniperbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu kesepakatan lama, sambil meletakkan sebuahkesepakatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan sipembeli dari pembayaran harga barang, namun sipembeli diharuskan menandatangani

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sebuah perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang itu.

d) Kompensasi atau perhitungan timbal balik, apabila seseorang berhutang, memiliki suatu piutang pada siberpiutang, maka dua orang itu sama- sama berhak menaagih piutang satu kepaada yang lainnya, maka piutang antara kedua orang tersebut bisa diperhitungkan untuk jumlah yang sama (Pasal 1426 KUHPerdata).

e) Pencampuran hutang, pencampuran hutang bisa terjadi missalnya apabila siberhutang kawin dalam pencampuran kekayaan dengan siberpiutang atauapabila si berhutang menggantkan hak-hak siberhutang karna menjadi warisannya atau sebaliknya.

f) Pembebasan hutang, ialah sebuah perjanjian baru ke berpiutang dengan suka rela membebaskan siberhutang dari semua kewajiban nya.

g) Hapusnya barang-barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, dalam Pasal 1444 KUH Perdata ditentukan yakni jika sebuah barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus karna sebuahyang dilarang yang dikeluarkan oleh pemerintah, tiak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tak tertera keadaannya, maka perikatan terjadi hapus atau hilangnya barang itu sama sekali diluar kesalahan siberhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkan nya.

h) Pembataalan perjanjian, perjanjiaan dapat batal jika dibuat oleh orang-orang yang menurut Undang-Undang tak cakap untuk bertindak sendiri, karna paksaan, karna kekhilafan, penipuan, atau punya sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertibanumum.(Hadri Raharjo,2010:24)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

C. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik

1. Pengertian Itikad Baik

Itikad baik itu berarti kepercayaan atau keyakinan dengan maksud baik, beritikad baik berarti berkeyakinan untuk melakukan sesuatu perbuatan dengan maksud yang baik.

Di dalam bahasa Romawi itikad baik diketahui dengan sebutan *Bona fide* yang berarti para pihak mesti berlaku dengan baik antara pihak satu dengan lainnya tanpa ada niatan untuk tipu daya, tipu muslihat, mengusik pihak satu dan lainnya serta tidak memandang kepentingan pribadi saja tetapi mesti memandang kepentingan pihak satu dan lainnya.

Menurut Subekti, itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) ialah satu dari sekian banyaknya sendi yang penting dalam hukum perjanjian yang menyerahkan wewenang kepada hakim untuk mengawasi jalannya dari sebuah perjanjian supaya tak melanggar asas itikad baik serta kepatutan dan keadilan. Artinya hakim berhak untuk menyimpang perjanjian apabila pelaksanaannya melanggar keadilan *(recht gevoel)* antara satu dan lainnya. Asas itikad baik menghendaki adanya kepatutan dan keadilan yang mana mesti adanya kepastian hukum yang berbentuk pelaksanaan perjanjian tak boleh melanggar kaidah-kaidah kepatutan serta nilai-nilai keadilan.

Menurut teori klasik, asas itikad baik cuma berlangsung pada saat menandatangani dan pada saat berjalannya perjanjian. Dan sebaliknya pada teori perjanjian modern yakni janji saat prakontrak mesti berlandaskan dengan itikad baik, sehingga pihak yang melanggar perjanjian dapat di tuntut untuk mengganti

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum maka ganti rugi yang di berikan hanyalah kerugian yang nyata *(Reliance Damages)* yakni harga yang sudah dibayar oleh penyewa.

Itikad baik dalam arti subyektif dapat diartikan kejujuran seseorang dalam melaksanakan sebuah perbuatan hukum yakni apa yang tertanam pada sikap batin seseorang pada saat diadakannya perbuatan hukum. Itikad baik ini diatur pada Pasal 531 Buku II KUHPerdata, sedangkan itikad baik secara obyektif yakni pada saat melaksanakan perjanjian adanya itikad baik dalam menjalankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di dalam hubungaan hukum tersebut. Menurut Muhammad Faiz yakni : "itikad baik subjektif yaitu apakah para pihak itu mengetahui bahwa perbuatannya bertentangan dengan itikad baik atau tidak, sedangkan itikad baik Objektif yakni kalau pendapat pada umumnya berpendapat perbuatan yang demikian bertentangan dengan asas itikad baik".

Itikad baik dalam perjanjian semestinya harus udah ada sebelum disepakatinya perjanjian, maksudnya itikad baik harus ada pada saat negoisasi pra kontrak perjanjian. Syarat itikad baik, kepatutan serta keadilan dalam perjanjian:

a) Perjanjian mesti dilaksanakan dengan itikad baik

Yang sudah terdapat didalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, yakni sebuat perjanjian mesti lah dilaksanakan dengan adanya itikad baik *gooder trouw, bone fide).* Makna dari Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata ini yakni menerangkan yakni sebenrnya itikad baik tidak ialah syarah sah sebuah perjanjian yang sudah dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Unsur itikad baik hanya disyaratkan dalam hal "pelaksanaan" dari

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sebuah perjanjian, bukan pada “perbuatan” suatu perjanjian.

Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat sah pada Pasal 1320 KUH Perdata dan perjanjian itu dibuat dngan adanya itikad baik, tetapi apabila dalam menjalankan perjanjian tersebut salah satu pihak melanggar ketentuan yang ada didalam perjanjian maka justru itu dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya.

b) Perjanjian harus sesuai dengan asas kepatutan

Suatu perjanjian mestinya dilakukan dengan asas kepatutan yakni dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Maka berlakunya asas kepatutan terhadap sebuah perjanjian, terdapat dua fungsi, yakni:

1) Fungsi yang melarang

Dalam perjanjian tidak boleh mengandung unsur yang bertolak dengan asas kepatutan. Contohnya: dalam hal pinjam meminjam uang tidak dibenarkan untuk menetapkan bunga yang tinggi, bunga tinggi disinilah yang bertentangan dengan asas kepatutan.

2) Fungsi yang menambah

Sebaliknya, dalam mengadakan sebuah perjanjian diperbolehkan untuk menambah atau melaksanakan prinsip-prinsip dalam kepatutan, sebab kedudukan prinsip kepatutan disini ialah untuk mengisi kekosongan dalam suatu perjanjian,yang mana akibat kekosongan tersebut tidak dapat tercapainya tujuan dari perjanjian itu.

c) Perjanjian tidak melanggar prinsip kepentingan umum

Suatu perjanjian baik dalam mengadakannya maupun dalam pelaksanaannya tidak boleh melanggar prinsip dari kepentingan umum.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Karna pada prinsipnya kepentingan umum tak boleh dikalahkan dengan kepentingan pribadi seseorang. Maka dari itu apabila ada perjanjian yang bertolak dengan kepentingan umum, maka sudah pasti perjanjian tersebut melanggar peraturan perundang-undangan yang ada yang menurut Pasal 1339 KUH Perdata hal ini tidak diperbolehkan.

2. Unsur-Unsur Dalam Itikad Baik

Itikad baik ialah pokok utama dalam mengadakan sebuah perjanjian. Para pihak yang dalam membuat ataupun menjalankan perjanjian mesti mmperhatikan asas itikad baik, yakni dalam melaksanakan perjanjian itu mesti menjunjung kaidah-kaidah kepatuhan serta kesusilaan. Berbuhungan dengan pelaksanaan asas itikad baik yang berkaitan dengan kepatuhan yang dijabarkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata yakni, sebuah perjanjian tak cuma mengikat pada hal-hal yang dengan jelas dinyatakan dalam sebuah perjanjian, namun juga mengikat segalaa sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oelh kepatutan, kebiasaan serta undang-undang.

Berkenaan unsur-unsur itikad baik yang bisa digunakan sebagai pemicu penggunaan asas kebebasan berkontrak yang sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yakni:

a) Kepatutan dan keaadilan
b) Penyalahgunaaan keadaan
c) Paksaan,kesesatan dan penipuan
d) Kejujuran dan kepatuhan
e) Prinsip itikad baik di beberapa negara.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Pelaksanaan Itikad Baik

Itikad baik dalam pelaksanaaan sebuah perjanjian ialah berarti kepatuhan yakni penilaian terhadap tindakan para pihak dalam menjalankan apa yang sudah di sepakati dan bertujuan untuk tidak melakukan itikad buruk yang dapat merugikan para pihak.

Makna itikad baik menunjuk pada perbuatan seseorang yang mana setiap orang yang mengadakan perjanjian mesti menjalankan serta mematuhi apa isi dari perjanjian tersebut dalam keadaan bagaimanapun, atau suatu perbuatan yang mencerminkan dari suatu kepatutan dan keadilan bagi masyarakat sebagai tanda menghargai akan adanya hukum. Itikad baik ini tak hanya menunjuk pada itikad baik dari para pihak tetapi juga mesti menunjuk pada nilai-nilai maupun kaidah-kaidah yang ada dan berkembang di masyarakat, karna itikad baik ialah bagian dari masyarakat. Jadi pelaksanaan itikad baik ini bukanlah hal yang sederhana melainkan hal yang utama dalam setiap mengadakan perjanjian yang disepakati parapihak. (Muhammad Abdulkadir,2008;162)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Meyewa Stroller di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

Perjanjian sewa-menyewa ialah sebuah perjanjian konsensual yang dapat diartikan sudah sah jika tlah ada nya kesepakatan tentang unsur pokoknya yakni barang dan harga sewa. Perjanjian sewa-menyewa mempunyai tujuan untuk memberi kan hak kebendaan, tetapi hanya memberi kan hak perseorangan kepada orang yang menyewakan barang untuk di nikmati dan bukannya hak milik atas barang tersebut.

Praktek sewa-menyewa dimulai dengan sebuah perjanjian antar pihak yang menyewakan dan pihak pnyewa. Dari yang kita ketahui yakni perjanjian atau kesepakatan yang mana pihak yang menyewakan mesti memberi kan manfaat pada penyewa atas objek sewa tersebut, selain itu pihak penyewa memberi kan imbalan atau uang sewa atas objek yang di sewa yang di nikmatinya kepada pihak yang menyewakan. Dalam hal ini, para pihak juga dituntut untuk mentaati semua ketetapan-ketetapan yang tlah mereka sepakati bersama supaya perjanjian sewa-menyewa tersebut baik dan sesuai apa yang diharapkan.

Dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di Rental *Stroller Baby & Kids* ini berbentuk tertulis,dimana perjanjian tersebut dituangkan kedalam sebuah kwitansi yang berisikan tentang syarat dan ketentuan penyewa agar bisa melakukan sewa stroller bayi di Rental *Stroller Baby & Kids* tersebut. Didalam perjanjian tersebut

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

juga berisikan identitas si penyewa, jenis barang yang disewa, lama peminjaman barang yang disewa, serta biaya penyewaan barang yang disewa.

Untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa di Rental Stroller Baby & Kids ini harus berlandaskan itikad baik dari sipenyewa, baik dalam pengisian form kwitansi maupun dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan jujur dan baik. Pihak penyewa juga harus memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah tertera didalam kwitansi perjanjian. Dimana beberapa ketentuan yang ada di dalam kwitansi perjanjian adalah sebagai berikut:

1. **Penyewa harus mengembalikan barang yang disewa sesuai pada tanggal yang telah tertera di kwitansi perjanjian.**

Didalam kwitansi perjanjian Rental Stroller Baby & Kids memuat isi sebagaiberikut:

1) Nama Pelanggan
2) Alamat
3) No.Handphone
4) Jenis Barang
5) Nama Barang
6) Warna Barang
7) Seri atau Kode
8) Lama Peminjaman
9) Periode Peminjaman
10) Biaya Penyewaan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Di dalam isi kwitansi perjanjian diatas sudah jelas disebutkan bahwa lama peminjaman serta periode peminjaman telah disetujui oleh pihak penyewa dan yang menyewakan. Dengan telah ditetapkannya lama peminjaman dan periode peminjaman, pihak penyewa seharusnya melaksanakan apa yang sudah ada di dalam kwitansi perjanjian tersebut dengan mengembalikan stroller yang sudah disewa dengan tepat waktu.

Tetapi didalam Rental Stroller Baby & Kids ini masih banyak juga penyewa yang tidak tepat waktu dalam pengembalian stroller yang telah disewakan. Disini hasil penelitian yang telah penulis lakukan dari wawancara kepada pihak Rental Stroller Baby & Kids ada sebanyak enam belas penyewa selama kurun waktu Maret 2019 sampai dengan Maret 2020 yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan stroller dengan tepat waktu,yakni:

IputHaryati, RosiRosdiana, Syafrida, SetyoNengsih, RajaUsman, MuslimahLestari, Zainal, WirdaYanti, Moh.Khobir, SukantanBromo, ImeldaSari, RitaButar-Butar, Nuryana, Ratna WidiAstuti, NugrohoAkbar, Rona Dewelia.

Padahal disini sudah jelas penyewa menyetujui isi dari kwitansi perjanjian dengan menandatangi perjanjian tersebut, tetapi para penyewa ini masih banyak juga yang tidak melaksanakan isi dari perjanjian tersebut yaitu mengembalikan stroller sesuai lama peminjaman serta periode peminjaman yang sudah di tentukan.

Hal ini penulis dapat menyimpulkan bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi isi dari perjanjian yang mana hal tersebut dapat merugikan pihak Rental Stroller Baby & Kids ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental Stroller Baby & Kids yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

“ Di rental stroller saya ini memang hanya mengandalkan kepercayaan kepada pelanggan,kalau terjadi keterlambatan pengembalian itu memang menjadi resiko saya, kadang ada yang mengembalikan telat 2 hari, seminggu bahkan ada sampai 2 minggu tapi kami tak bisa menuntut kerugian yang saya dapat karena di rental stroller kami tidak ada jaminan untuk peminjaman. Kami hanya meminta fotocopy KTP. Pelanggan biasanya beralasan belum bisa mengembalikan karena sedang pergi keluar kota atau dikarenakan sedangbekerja.”

Namun di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menjelaskan yakni dalam melaksanakan perjanjian mesti memenuhi asas itikad baik, yang mana dalam asas itikad baik ini berarti ketika pihak penyewa sudah menyepakati dan menandatangi perjanjian, maka seharusnya pihak penyewa telah menyanggupi untuk memenuhi isi perjanjian tersebut, sehingga dengan alasan apapun sebaiknya pihak penyewa memenuhi prestasi yang telah di sepakati.

Dalam wawancara saya dengan ibu Rona Dewelia, ia menjelaskan:

“Benar saya ada menyewa stroller di rental stroller baby and kids, selama 1 minggu waktu itu, saya sewa karena saya ada bepergian selama seminggu keluar kota, saya telat balekkan waktu itu karena saya kebetulan lagi ada kerjaan ya jadi karena itulah saya telat balekkan strollernya.”

2. Produk Yang disewakan Tidak di Izinkan di Pindah Tangan ke Pihak Lain

Didalam perjanjian rental *stroller baby & kids* ini dituliskan bahwa produk yang disewakan oleh pihak rental tidak boleh dipindah tangankan kepada pihak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lain. Disini sudah jelas bahwa pihak rental *stroller baby & kids* tidak mengizinkan si penyewa untuk mengulang sewakan stroller kepada orang lain.

Si penyewa berarti tidak memperoleh izin dari rental *stroller baby & kids* dan tak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya ataupun melepaskan sewanya pada orang lain. Dalam hal ini mengulang sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan orang pihak ketiga, dalam hal melepaskan sewanya berarti ia mengundurkan diri sebgai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai pihak penyewa, sehingga pihak ketiga itu berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan. Jika si penyewa sampai berbuat apa yang tak diizinkan itu, maka pihak rental *stroller baby & kids* dapat minta membatalkan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian dan rental *stroller baby & kids* setelah terjadinya membatalan itu tak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain itu dilarang.

Disini hasil penelitian yang telah penulis lakukan dari wawancara kepada pihak Rental Stroller Baby & Kids ada sebanyak dua penyewa selama kurun waktu Maret 2019 sampai dengan Maret 2020 yang melakukan pindah tangan atas stroller yang disewanya yakni Reny Rahma dan Devi Putri.

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental Stroller Baby & Kids yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

“ Dari setahun belakangan ini ada dua orang yang udah memindahtangankan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

stroller kami kepada pihak lain, ada dari pelanggan atas nama Reny Rahma sama Devi Putri, mereka sewakan kembali stroller kami pada orang lain secara diam-diam. Dan pas mereka balikin itu ternyata yang balikin bukan pelanggan kami tersebut tetapi orang lain yang ternyata menyewa kembali ke pelanggan kami. Sebenarnya dari kami itu tidak dibolehkan dek karena kami takut stroller yang kami sewakan itu rusak dan tidak tau harus minta ganti rugi ke siapa."

Selanjutnya hasil wawancara saja dengan ibu Devi Putri:

" ya benar saya menyewa stroller di sana saat itu selama 2 minggu, saya tau toko itu karena ada tetangga saya yang saudaranya mau datang kesini, jadi dia bawa bayi cuma dia gak ada stroller makanya tetangga saya ini minta tolong saya buat cari rental stroller yang ada disini, ya saya sewakan lah ketetangga saya, saya rasa tidak ada ruginya, karena saya kan bayar ke rental itu. Cuma pada saat mengembalikan memang tidak saya yang mengembalikan,karena pada saat itu kebetulan saya lagi ada kesibukkan"

Dari sini penulis simpulkan bahwa pihak penyewa tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut karena dari awal ia tidak jujur bahwa barang yang ia sewa akan disewakan kembali ke pihak ketiga. Dari hal ini dapat juga menimbulkan kerugian bagi pihak Rental *Stroller Baby & Kids*.

3. Setiap Terjadi Kerusakan Maka Pelanggan Dikenakan Biaya Penggantian Senilai Kerusakan

Di dalam kwitansi perjanjian sewa-menyewa Rental *Stroller Baby & Kids* juga memuat ketentuan mengenai kerusakan yang mungkin terjadi pada saat stroller bayi ini disewakan. Disini berarti ketika pihak penyewa merusakkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

stroller yang disewa diharuskan untuk mengganti biaya kerusakan sesuai dengan jenis stroller yang di sewa.

Dari hasil penelitian saya ada tiga penyewa yang merusakkan stroller bayi di rental *Stroller Baby & Kids* yaitu:

1) Joshep Sinagadengan jenis stroller yang disewa berupa Jace Cabin warna biru, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu roda pada stroller bayi tersebut patah.
2) Suryanidengan jenis stroller yang disewa berupa Azino jenis 670 warna dongker, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu kantong pada stroller bayi itu robek.
3) Suryantodengan jenis stroller yang disewa berupa Labeille Klasik warna hitam merah, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu baut pada tiang stroller hilang.

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental *Stroller Baby & Kids* yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

"yang melakukan kerusakan itu ada beberapa seperti roda yang patah pada stroller, itu pihak penyewa harus mengganti sesuai dengan harga roda yang sama dengan jenisnya, nah untuk roda walaupun dia matahin satu, itu harus ganti sepasang,karenarodaitudijualsepasang,biayanyauntukrodaitukira-kira50–100ribuan, terus ada juga rusak di kantong stroller itu harga untuk gantinya tu kira-kira45-100ribuan,terusuntukbauttiangstrolleryanghilangituharganyadari 10-30ribuan tapi dalam penggantiannya ada pihak yang tidak mengganti baut, karena pelanggan mengganggap kerusakan itu memang dari pihak rentalserta rusaknya hanya baut , dan pelanggan mengganggap itu hanyalah hal kecil"

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hasil wawancara penulis dengan bapak Suryanto:

“ Ya, saya menyewa stroller selama 1 minggu sebab saya ada keluar kota, saya rasa itu cuma kerusakan kecil dan mungkin emang dari sana juga, karena saya rasa juga baut nya emang sudah tidak ada pada saat saya menyewa, lagian baut itu pasti mereka ada stoknya. ”

Disini penulis dapat menyimpulkan bahwa pihak penyewa masih ada yang tidak bertanggung jawab untuk mengganti kerusakan yang telah ia lakukan. Dengan tidak digantinya kerusakan yang terjadi dapat menimbulkan kerugian bagi pihak rental *Stroller Baby & Kids.* Maka hal ini juga bertentangan dengan asas itikad baik dimana pihak penyewa tidak bertikad baik untuk mengganti kerusakan yang telah terjadi, seharusnya sekecil apapun kerusakan yang di perbuat oleh sipenyewa, ia tetap berkewajiban untuk mengganti kerusakan tersebut. Karena apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan maka akan berkurangnya manfaat dari barang tersebut.

4. Setiap Terjadi Kehilangan Produk Oleh Pelanggan Maka Pelanggan Harus Melakukan Penggantian dengan Produk yang Sama

Di dalam kwitansi perjanjian sewa menyewa juga berisikan bahwa setiap kehilangan produk oleh pelanggan maka pelanggan harus melakukan penggantian produk dengan produk yang sama. Disini berarti ketika pihak penyewa menghilangkan stroller bayi yang disewakan maka pihak penyewa harus melakukan penggantian stroller tersebut dengan produk stroller yang sama.

Dari hasil penelitian saya ada dua penyewa yang menghilangkan stroller bayi di Rental *Stroller Baby & Kids*yakni:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Ela Manurungyang menghilangkan stroller bayi berjenis Pliko Stream 387 berwarna coklat.
2) T. Shaleh Ibrahimyang menghilangkan stroller bayi berjenis Pliko 338 Boston berwarna merah.

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental *Stroller Baby & Kids* yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

" untuk masalah stroller yang hilang disini ada juga, karena banyak juga penyewa yang dari luar Riau datang kemari, itu sih yang dari pihak kami agak waspada juga, karena kan ktpnya bukan pekanbaru jadi agak sulit untuk menghubungi apabila terjadi kerusakan atau kehilangan. Kalo masalah kehilangan ini sulit menghandlenya, sebab kadang pelanggan suka hilang- hilangan, tapi ya mau gimana lagi dek, itu tergantung rezeki lagi, karena saya buka usaha ini untuk nyari nafkah. Semua tergantung rezeki aja lagi dek. Kalo kejadiannya seperti itu berarti saya harus menerima resiko kerugian saya."

Dalam hal ini penulis dapat simpulkan bahwa dengan tidak dilaksanakannya isi perjanjian dalam kwitansi oleh beberapa pihak penyewa maka pihak penyewa telah melanggar asas itikad baik yang mana telah diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Apabila dikaitkan dengan asas itikad baik maka bisa dikatakan yakni pada masa prakontraktual tlah ada itikad baik. Artinya itikad baik mesti tlah ada diantara para pihak pada waktu negoisasi. Secara sederhana bisa dikatakan pada setiap negoisasi untuk melakukan perjanjian, maka para pihak harus mementingkan kejujuran.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pada teori konvensional ikatan diantara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dapat diartikan janji-janji yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak dianggap belum terwujud pada tahap prokontraktual sehingga itu tak mengikat sama sekali. Sedangkan teori konvensional didalam teori modern janji-janji yang tlah disepakati oleh para pihak pada tahap prakontraktual dianggap tlah mengikat. Jadi pada intinya konsep ini yaitu perjanjian hanya mengikat pada saat tahap kontraktual saja telah berubah. Makna nya perjanjian tlah mengikat pihak yang menyewakan danpihak penyewa baik pada tahap prakontraktual, kontraktual mau pun pasca kontraktual.

Di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Ayat (3) hanya menerangkan yakni perjanjian harus di laksanakan dengan itikad baik tapi tak menentukan tahap prakontraktual, kontraktual atau pasca kontraktual. Jadi bisa disimpulkan bahwa itikad baik haruslah udah ada sejak tahap prakontraktual sampai pasca kontraktual.

Berdasarkan kwitansi perjanjian yang telah dibuat bisa disimpulkan bahwa perjanjian ini ialah perjanjian yang sah sebab telah memenuhi syarat sah nya perjanjian yakni:

a) Sepakat

Mereka telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa. Kata sepakat diantara para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ditandai dengan penandatangi perjanjian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Cakap

Syarat kecakapan dalam membuat perjanjian dapat ditunjukkan dengan fakta bahwa pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa cakap untuk melakukan perbuatan hukum, hal ini dibuktikan dengan identitas KTP yang dilampirkan.

c) Suatu hal tertentu

Dalam perjanjian sewa-menyewa stroller bayi di Rental *Stroller Baby & Kids* objek perjanjian sewa-menyewanya berupa stroller bayi. Dapat ditentukan dari tipe stroller, jenis stroller serta warna stroller yang telah disepakati bersama.

d) Syarat sebab yang halal

Karena sewa menyewa ini adalah suatu perjanjian untuk mengalihkan hak milik terhadap stroller bayi dengan jangka waktu tertentu dan biaya yang telah ditetapkan ini tidak bertentangan dengan perraturan perundangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

B. Kendala Dalam Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental *Stroller Baby & Kids* Kartama Pekanbaru

Dalam pelaksanaan penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa di Rental Stroller Baby & Kids Kartama Pekanbaru tentu saja akan ada beberapa faktor yang akan menjadi kendala dalam penerapannya, seperti yang telah dibahas sebelumnya mengenai kepatutan dan keadilan sebagai salah satu yang bisa digunakan sebagai tolak ukur dari asas itikad baik dalam perjanjian. Kepatutan dan keadilan itu pada akhirnya juga masih memerlukan penjelasan yang lebih jauh dalam prakteknya, sebab kepatutan dan keadilan sangat relatif

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

penilaiannya karena sangat tergantung pada perspektif masyarakat. Teori-teori dari beberapa tokoh juga belum mampu memberkan penjelasan yang sempurna terhadap konsep adil dan keadilan tersebut.

Penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu indikasi tak adanya itikad baik dalam sebuah sewa-menyewa, biasanya penyalahgunaan keadaan itu diakibatkan dari keadaan tak seimbang antar para pihak didalam sebuah perjanjian sewa-menyewa. Kondisi yang seperti ini akan memanfaatkan kedudukan pihak yang lemah. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang didalam suatu perjanjian sewa-menyewa dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas dari pihak lainnya, sehingga tak dapat mengambil keputusan yang independen. Berikut beberapa faktor yang menjadi kendala dalam penerapan asa itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru:

1. Tidak Digantinya Kerugian Atas Kerusakan Stroller

Masalah yang terjadi pada rental stroller baby & kids pekanbaru adalah ketika pihak penyewa tidak mengganti kerugian atas kerusakan stroller yang diakibatkan kelalaian dari pihak penyewa, padahal hal tersebut adalah suatu hal yang wajib diganti ketika pihak penyewa merusakkan barang yang telah ia sewa karena hal ini telah dicantumkan ke dalam kwitansi perjanjian yang tlah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dari hasil penelitian saya ada tiga penyewa yang merusakkan stroller bayi di rental *Stroller Baby & Kids* yaitu:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Joshep Sinaga dengan jenis stroller yang disewa berupa Jace Cabin warna biru, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu roda pada stroller bayi tersebut patah.
2) Suryani dengan jenis stroller yang disewa berupa Azino jenis 670 warna dongker, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu kantong pada stroller bayi itu robek.
3) Suryanto dengan jenis stroller yang disewa berupa Labeille Klasik warna hitam merah, yang mana kerusakan yang terjadi disini yaitu baut pada tiang stroller hilang.

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental *Stroller Baby & Kids* yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

" Selama lebih kurang setahun ini yang ngembalikin stroller dalam keadaan rusak ada sih ya, rusak disini seperti roda stroller yang patah, trus ada juga kantong stroller yang robek sama ada beberapa baut di stroller yang hilang, Cuma ya itulah ya kalo udah rusak gitu kan biasanya pelanggan ini ada yang memberitaukan kerusakannya dan ada juga yang diam-diam aja gak ngasih tau, jadi ya kalo baut-baut yang hilang ini kan kadang gak nampak ya, soalnyakan baut itu kecil, nah kadang kalo lagi rame kita kurang teliti tu ya ngecek strollernya, nanti setelah dicek lagi baru sadar kalo bautnya ada yang hilang, nah saat dihubungi pelanggan ini bilang kan hanya baut, seperti menyepelekan kerusakan kecil seperti itu,padahalkan kalo tak ada baut bisa-bisa stroller itu pas dipake akan tanggal besinya atau rusak. Sementara yang makai stroller ini bayi ya, bisa membahayakan bayi yang menaiki stroller itu juga. Itulah ya dek kadang- kadang orang suka sepele sama kerusakan kecil seperti itu, walaupun harga baut ini ya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

gak mahal, tetapi ya tetap saja itu menjadi kerugian bagi saya, apalagi kalo baut-baut seperti itu tidak bisa beli satuan, biasanya itu udah langsung beli lengkap. Sama halnya dengan kerusakan pada roda stroller, nah ini juga pelanggan kadang tak ngerti karena kalo roda ini belinya juga ga bisa satuan tetapi harus beli sepasang, sementara pelanggan merusakkan Cuma satu roda jadi pelanggan ini tak mau mengganti sepasang, karena dia merasa hanya harus mengganti kerugian satu roda saja. Trus untuk kantong stroller yang robek pelanggan mau menggantinya, Cuma ya kan kantong robek inikan kerusakannya agak fatal ya jadi biayanya pun agak mahal, jadi pelanggan biasanya gak langsung bayar, pelanggan ini mau memperbaiki sendiri, kayak mau jahit sendiri, tapi dari kita gak bisa ya, segala kerusakan yang terjadi itu kami pihak rental yang akan memperbaiki, jadi pelanggan cukup hanya bayar saja biaya kerusakannya. Padahal jelas ya di kwitansi pelanggan menyutujui isinya yang apabila merusak atau menghilangkan itu harus diganti. Begitulah dek kira-kira untuk kerusakan ini."

Kewajibaan pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata yang menjelaskan yakni pihak penyewaa mesti menepati kewajiban utamanya seperti berikut:

a) Untuk menggunakan barang yang disewa sebagai pemilik yang baik, maksudnya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu ialah milik sendiri.

Sebagai mana kewajiban yang mesti dipenuhi oleh pihak penyewa, yakni dalam memaakai barang-barang sewa harusnya dirawat dengan cara yang baik serta penggunaannya sesuai dengan kebutuhannya saja. Maka pemakaian barang sewa tak melewatikapasitas kegunaan barang. Dalam praktek rental di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru masih sering

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dijumpaiyknipenyewa belum bisaa memenuhi kewajibaan atas pemeliharaan barang sewa yang dibuktikan dengan adanya pengembalian barang yang rusak, oleh karena itu bisa dikatakan bahwa penyewa masih belum memenuhi kewajibannya sebagai penyewa.

b) Penyewa wajib bertanggungjawab atas segala kerusakan yang terjadi selama masa penyewaan. Kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu tak disebabkan karna kesalahannya, tetapi diluar kesalahannya.

Dalam hal ini apabila dikaitkan apa yang terjadi pada kenyataan dilapangan jika ada beberapa penyewa yang tak memenuhi kewajibannya untuk menangguung segala kerusaakan oleh sipenyewa, kebanyakan dari mereka hanya ingin memanfaatkan barang tanpa ingin memperhatikan kapasitas pemakaian barang yang sewajarnya, jadi jiks barang rusak ditangan penyewa mereka hanya diam saja tanpa memberitahukan kepada pemilik barang atau pemilik rental.

Dengan demikian dapat penulis simpulkan bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh pihak rental dikarenakan atas kelalaian seorang penyewa yang tak memperhatikan kewajibannya sebagai penyewa. Jika kewajiban-kewajiban serta tanggung jawab penyewa tak terpenuhi maka timbullah akibat hukum yang mesti ditanggung oleh penyewa yaknibentuk sanksi yang di berikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, sanksi yang diberikan kepaada penyewa yakniberupa ganti rugi. Tetapi pada prakteknya meskipun telah melakukan kelalaian dan kerusakan pihak penyewa di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru juga masih ada yang tidak bertanggung jawab untuk mengganti rugi dan ini sama saja dengan pihak penyewa tidak memiliki itikad baik untuk mengganti kerusakan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Padahal dalam Pasal 1365 KUH Perdata telah dijelaskan yakni setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,maka diwajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian karna kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Yang mana pada Pasal 1366 KUH Perdata juga diterang kan bahwa tiap orang bertanggungjawab tidak hanya atas kerugian yang dsebabkan perbuatan-perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan atas kelalaian atau kesembronoannya.

Jika dilihat dalam prakteknya di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru ini penggunaan sanksi yakni berupa denda dan ganti rugi itu udah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam KUH Perdata karena pihak rental hanya meminta ganti rugi sesuai dengan kerusakan yang dilakukan oleh pihak penyewa. Tetapi pihak penyewa selalu berbelit-belit karna tak mau bertanggungjawab atas kelalaiannya tersebut, maka dengan berbagai upaya yang tlah dilakukan pihak rental stroller baby & kids kartama pekanbaru pada akhirnya pihak rental memilih untuk menanggung atas kerugian yang disebabkan oleh penyewa.

2. Tidak Digantinya Kerugian Atas Kehilangan Stroller

Masalah yang terjadi pada rental stroller baby & kids pekanbaru adalah ketika pihak penyewa tidak mengganti kerugian atas kehilangan stroller yang diakibatkan kelalaian dari pihak penyewa, padahal hal tersebut adalah suatu hal yang wajib diganti ketika pihak penyewa menghilangkan barang yang telah ia sewa karena hal ini telah dicantumkan ke dalam kwitansi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dari hasil penelitian saya ada dua penyewa yang menghilangkan stroller bayi di Rental *Stroller Baby & Kids* yakni:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Ela Manurung yang menghilangkan stroller bayi berjenis Pliko Stream 387 berwarna coklat.
2) T. Shaleh Ibrahim yang menghilangkan stroller bayi berjenis Pliko 338 Boston berwarna merah.

Berikut wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Rental *Stroller Baby & Kids* yaitu Bapak Rozi Lesmana, yang memberikan penjelasan bahwa:

“ Kalau pada masalah kehilangan ini saya agak sedikit sedih mau ceritanya, sebab usaha saya inikan masih kecil ya, dan saya hanya mengandalkan kepercayaan antara saya dengan penyewa, yang menyewa stroller disini bukan hanya dari Pekanbaru atau Riau aja ya tapi juga ada dari luar kota, di rental kami inipun tidak ada meminta jaminan atau deposit untuk menyewa stroller dikami, kami hanya meminta fotocopy KTP/KK dari penyewa, jadi yang dari luar kota apabila melakukan kerusakan atau kehilangan itu jujur susah buat minta ganti rugi, sebab ada yang menyewa stroller dari luar kota, dia dari Medan datang kemari, jadi dia bawa anak masih kecilkan dia sewa stroller disaya selama dua minggu, setelah jangka waktu sewa berakhir saya telpon beliau untuk menanyakan kapan akan dikembalikan strollernya, dia jawab akan dikembalikan lusa tapi lusanya saya tunggu juga belum dikembalikan strollernya, trus saya telpon lagi kakak itu ternyata kakak itu sudah balik ke kota Medan, lah jadi saya langsung tanya stroller yang disewa bagaimana cara pengembaliannya, trus kakak itu berbelit-belit bilang kalau besok akan dikirim dikembalikan melalui sodaranya tapi pas besoknya saya telpon lagi nomor hp kakak itu udah gak aktif, jadi ya mau gimana lagi yang saya punya hanya fotocopy KTP kakak itu, sementara KTPnya kan tidak di Pekanbaru jadi tidak bisa saya datang ke alamatnya. Saya akhirnya kehilangan stroller

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tersebut, tentu saja itu kerugian besar ya bagi saya, karenakan usaha dan pemasukan saya dari rental stroller ini lah kak.”

Dari hasil wawancara pada pihak rental stroller baby & kids kartama pekanbaru usahayang masih dilakukan selaama ini oleh pihak rental apabila stroller hilang atau rusak ialah diselesaikan denngan cara kekeluargaaan, jadi sebenarnya untuk bentuk perlindungaan hukum bagi pihak rental masih bersifat perlindungaan hukum secara kekeluargaan dan belum ke ranah hukum yang luas, pemilik rental belum melibatkan lembaga-lembaga hukum yang ada, misalnya Lembaga Hukum Swadaya Masyarakat (LSM) dan sebagainya. Cara yang diguna kan oleh pihak rental stroller baby & kids sebetulnya sudah cukup efektif untuk menekan kerugian hanya saja pihak penyewalah yang tak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Dengan hal ini penulis juga berpendapat bahwa seharusnya pihak rental lebih meningkatkan kewaspadaan terhadap orang-orang yang sering lalai dalam menyeewa barang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang terdapat dalam penelitian penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa stroller di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru adalah:

1. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental *Stroller Baby and Kids* Kartama Pekanbaru

   Dalam pelaksanaan penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa- menyewa stroller di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru yakni masih ada juga penyewa yang tidak menerapkan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa stroller bayi, yaitu masih ada yang mengembalikan stroller tidak tepat waktu, merusakkan stroller, menghilangkan stroller serta memindah tangkan stroller yang disewa kepada pihak ketiga, padahal di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah dijelaskan bahwa pihak penyewa harus memenuhi syarat dan ketentuan yang sudah disetujui didalam perjanjian.

2. Kendala dalam Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental *Stroller Baby and Kids* Kartama Pekanbaru

   Kendala dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa- menyewa stroller di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru ialah masih ada juga pihak penyewa yang merusakkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

stroller dan menghilangkan stroller yang disewanya di rental stroller baby & kids kartama pekanbaru serta tidak mengganti atas kerusakan dan kehilangan yang menjadi kerugian bagi pihak rental stroller baby & kids kartama pekanbaru.

B. Saran

1. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental *Stroller Baby and Kids* Kartama Pekanbaru

   Saran yang dapat penulis simpulkan dalam penelitian ini adalah sebaiknya pihak penyewa di rental stroller baby & kids ini harus menerapkan asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian yang tlah disetujui oleh kedua belah pihak agar kedepan nya tidak terjadi kerugian dantara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

2. Kendala dalam Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Stroller di Rental *Stroller Baby and Kids* Kartama Pekanbaru

   Dan untuk saran dalam kendala pihak rental stroller baby & kids kartama pekanbaru dalam menerapkan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa sebaiknya lebih meningkatkan lagi kewaspadaan terhadap penyewa seperti lebih menegaskan isi perjanjian agar tidak menyebabkan kerugian bagi kedua belah pihak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

3. **Buku**

Abdulkadir, Muhammad. (2000), Hukum Perikatan. Bandung:Citra Aditya Bakti

Cst, Kansil. (2009), Kamus Istilah Hukum. Jakarta: PT. Graamedia Pustaka Utama

Fuady, Munir. (2014). Konsep Hukum Perdata. Jakarta: Rajawali Pers

Handri, Raharjo. (2010). Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa-Menyewa. Yogyakarta: Pustaka Yustisia

Hans, Kelsen. (2006). Teori Hukum Murni. Bandung: Nusa Media

HR, Ridwan. (2006). Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Ketut, Oka S. (2016). Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika

Lina, Purnawanti. (2018). Perlengkapan Bayi Imut dan Lucu. Bandung: Buku Gabusan

Muhammad, Abdulkadir. (2008). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Op.Cit

Munir, Fuady. (2000). Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Salim, H.s. (2003). Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: PT. Sinar Grafika

Setiawan. (2005). Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Jakata: PT. Putra Abardin

Shidata. (2006). Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir. Bandung: PT. Revika Aditama

Simanjuntak. (2015). Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Prenadamedia

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Soeroso. (2004). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: PT. Sinar Grafika

Sudikno, Mertokusumo. (2009). Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty

Suharnoko. (2004). Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. Jakarta: Prenada Media

Suteki, dan Galang Taufani. (2007). Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). Depok: Rajawali Pers

Syahmin, AK. (2006). Hukum Kontrak Internasional. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Ridwan, Syahrani. (2000). Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata. Bandung: PT. Alumni

R. Wirjono, Prodjodikoro. (2000). Asas-Asas Hukum Perjanjian. Bandung: Cv. Mandar Maju

4. **Peraturan Perundang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

5. **Jurnal**

Erniwati, Analisis Yuridis Kontrak Sewa Rumah Susun Sederhana Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Jurnal Living Law, Vol. 9 No. 1 Tahun 2017

Gloria Yuris, Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Antara Penyewa Dengan Pemilik Rumah Di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kec. Sungai Raya, E-Jurnal, Vol. 5 No. 2 Tahun 2017

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Paulus Tomy, Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa DEPO Kontainer Yard PT kawasan Barikat Nusantara Persero, Diponegoro Law Jurnal, Vol. 5 No. 4 Tahun 2016.

Selvi Harvia Santri, Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi, Google Schoolar, Vol. 01 No. 01 Tahun 2017

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :