

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dahulu hubungan antara masyarakat dilakukan terbatas kepada orang-orang yang saling mengenal satu sama lain yang hanya didasarkan pada kepercayaan satu dengan yang lainnya. Akan tetapi, kehidupan dan lingkungan masyarakat semakin berkembang sehingga hubungan antar masyarakat tidak hanya didasarkan kepada kepercayaan saja melainkan didasarkan pada perjanjian yang menerangkan akan hak dan kewajiban para pihak, sekaligus sebagai alat bukti apabila timbulnya permasalahan dikemudian hari.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), hukum perjanjian diatur dalam Buku III yang memberikan kebebasan pada manusia untuk mengadakan perjanjian dengan manusia lainnya. Pada dasarnya, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana salah satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Perjanjian tersebut mengikat para pihak secara hukum dengan pelaksanaan dari hak dan kewajiban ditentukan pada perjanjian tersebut. Perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum<sup>1</sup> yang berdampak dengan adanya perbuatan hukum dalam suatu perjanjian oleh para pihak yang akan membawa akibat hukum bagi para pihak

---

<sup>1</sup> I Ketut Artadi, I Dwa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Perjanjian*, Udayana University Press, Denpasar, 2010 hlm. 27

yang memperjanjikan. Sehingga sebuah perjanjian menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian akan timbul setelah adanya kesepakatan oleh para pihak yang dinamakan dengan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat 2 (dua) atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain<sup>2</sup> sebagaimana tercantum pada Pasal 1234 KUHPerdara bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Dalam melakukan suatu perjanjian maka akan berlaku asas konsensualisme yang merupakan suatu kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Hal ini dengan maksud perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila tercapainya kesepakatan mengenai pokok-pokok dari perjanjian yang dilakukan. Dalam artian bahwa perjanjian itu sah dan sudah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu sendiri.<sup>3</sup> Perjanjian dapat dikatakan telah sah dengan memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian apabila para pihak telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni, 1) adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya, 2) adanya kecakapan dari para pihak untuk membuat suatu perjanjian, 3) mengenai suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab-sebab yang halal.

---

<sup>2</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 1

<sup>3</sup> I Ketut Artadi, I Dwa Nyoman Rai Asmara Putra, *Op.Cit*, hlm. 46

Perjanjian secara umum dibagi atas beberapa jenis yakni, salah satunya ialah perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contoh dari perjanjian tersebut adalah sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa yang merupakan salah satu bentuk perjanjian timbal balik hingga saat ini semakin berkembang dikalangan masyarakat terutama yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah. Perjanjian sewa menyewa akan sah dan mengikat para pihak setelah mencapai kata sepakat akan 2 (dua) hal yakni barang dan harga. Kewajiban pihak pertama untuk menyerahkan barang kepada pihak lainnya sehingga pihak lainnya memiliki kewajiban untuk membayar. Dengan hal tersebut, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki akan tetapi untuk dinikmati kegunaannya. Penyerahan tersebut hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang akan disewakan.<sup>4</sup>

Jenis lainnya dari perjanjian adalah perjanjian bernama. Dalam teori hukum, perjanjian bernama disebut juga sebagai perjanjian *nominaat*. Dasar hukum perjanjian bernama tercantum dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku Ketiga KUHPerduta. Dimana, perjanjian bernama merupakan perjanjian yang telah memiliki nama sendiri dan dikelompokkan sebagai perjanjian khusus. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering ditemui di lingkungan masyarakat. Secara garis besar, perjanjian yang dikenal dalam KUHPerduta adalah perjanjian jual

---

<sup>4</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 40

beli, tukar menukar, perjanjian kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian serta termasuk juga dengan perjanjian sewa menyewa.

Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1548 KUHPerdota bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak lain. Pihak yang menyewakan dapat dilakukan dengan jenis barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dalam jangka waktu tertentu dengan biaya yang telah disepakati bersama akan dapat dilakukan selagi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum sebagaimana dinyatakan tegas dalam Pasal 1337 KUHPerdota.

Perjanjian akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian telah terpenuhi oleh masing-masing pihak sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak dalam mengadakan perjanjian tersebut. Terdapat juga beberapa cara lain yang dapat mengakhiri perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1381 KUHPerdota tentang berakhirnya perikatan<sup>5</sup> yaitu 1) pembayaran yang telah dilakukan untuk pelunasan utang oleh debitur, 2) konsignasi, 3) novasi (pembaruan utang) karena adanya penghapusan atas perjanjian dan

---

<sup>5</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 164-175

subjek perjanjian lama sehingga timbul sebuah objek dan subjek perjanjian baru, 4) kompensasi yang timbul karena adanya penghapusan terhadap masing-masing utang dengan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagihkan antara kreditur dan debitur, 5) konfusio (percampuran utang) yang timbul akibat adanya percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur, 6) pembebasan utang yang didapatkan secara sepihak atas pernyataan dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan, 7) musnahnya barang terutang, 8) kebatalan/batal demi hukum terjadi jika tidak terpenuhinya syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian, yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal atau pembatalan perjanjian, 9) daluwarsa atau lewat waktu yang mengakibatkan hapusnya perjanjian antara para pihak, 10) pemutusan kontrak secara sepihak, dan 11) adanya putusan pengadilan. Hal-hal yang tercantum dalam suatu perjanjian pun dapat dilakukan perubahan (addendum) pada perjanjian awalnya walaupun belum berakhirnya jangka waktu dari suatu perjanjian tersebut. Addendum perjanjian dilakukan karena adanya penyesuaian pada isi perjanjian. Penyesuaian tersebut dapat berupa perubahan ketentuan isi perjanjian dan/atau karena adanya hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian awal. Tidak adanya suatu ketentuan dan aturan yang melarang para pihak untuk melakukan addendum selagi para pihak mengetahui dan menyetujui untuk dilangsungkannya addendum perjanjian.

Sesuai tindakan yang telah dilakukan oleh perusahaan, yakni PT SBT yang berlokasi di Batam. Perusahaan tersebut melakukan beberapa perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa tanah yang telah dibuktikan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara PT SBT dengan PT TDC dengan Akta Nomor 155 tanggal 28 Desember 1994 yang dibuat oleh Notaris, dengan jangka waktu hingga tahun 2001. Setelah habisnya masa perjanjian sewa menyewa tersebut, PT TDC melakukan sewa menyewa dengan PT SPG dalam rangka perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah di Batam dan pelepasan / pengalihan saham-saham PT SBT yang telah dibuat dalam Akta Nomor 28 tanggal 12 Februari 2002 yang dibuat oleh Notaris, dengan jangka waktu hingga tahun 2021.

Setelah beberapa bulan berjalan atas perpanjangan sewa menyewa sesuai Akta Nomor 28 tanggal 12 Februari 2002, dilakukannya addendum perjanjian atas Akta Nomor 155 tanggal 28 Desember 1994 oleh para pihak yakni PT TDC dengan PT SBT dengan Akta Nomor 153 tanggal 28 Juni 2002 yang dibuat oleh Notaris. Hal ini menimbulkan ketidakpastian atas pelaksanaan perjanjian karena objek dari perjanjian yang dilakukan adalah sama, yakni tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang berlokasi di Batu Ampar, Batam. Dengan adanya 2 (dua) akta dengan maksud dan tujuan yang sama yaitu sewa menyewa tanah, maka adanya tumpang tindih atas pelaksanaan perjanjian yang dibuktikan dalam akta yang berbeda. Hal tersebut berdampak dengan tidak adanya kepastian hukum, dimana kepastian merupakan tindakan untuk memberikan kejelasan dalam melakukan

perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan mengkaji permasalahan tersebut dalam suatu karya ilmiah berbentuk proposal tesis yang diberi judul, **“KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG MASIH TERIKAT DENGAN PIHAK KETIGA (STUDI PADA PT SBT BATAM).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Sebagaimana yang telah diuraikan pada latar belakang masalah di atas dengan memberikan batasan-batasan terhadap permasalahan yang akan diteliti, maka penulis akan merumuskan permasalahan dalam proposal tesis ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana isi dari perjanjian sewa menyewa yang objeknya masih terikat dengan pihak ketiga?
2. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian sewa menyewa yang objeknya masih terikat dengan pihak ketiga?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, adapun yang menjadi tujuan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui isi dari perjanjian sewa menyewa yang objeknya masih terikat dengan pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui akibat hukum atas perjanjian sewa menyewa yang objeknya masih terikat dengan pihak ketiga.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang ingin dicapai penulis dalam penulisan proposal ini adalah sebagai berikut :

### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Menerapkan ilmu teoritis yang didapatkan pada masa perkuliahan Magister Kenotariatan sehingga diharapkan dapat menambah informasi dan memberikan masukan berupa sumbangan pemikiran untuk perkembangan pengetahuan.
- b. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terutama berkenaan dengan Hukum Perjanjian dan aturan-aturan yang dapat mengembangkan dan menyokong perkembangan ilmu pengetahuan terkait dengan hal tersebut.

### **2. Manfaat praktis**

- a. Memenuhi tugas akhir dalam menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas sehingga diharapkan sebagai sarana untuk menuangkan bentuk sebuah pemikiran dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat positif bagi pendukung kepentingan yaitu bagi penulis, mahasiswa, dosen, pemerintah, dan masyarakat. Penelitian ini diharapkan memberi manfaat sebagai bahan masukan yang bersifat konstruktif akademisi bagi mahasiswa yang mempelajari Hukum Perusahaan dan Hukum Perjanjian.

## E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan judul di atas, penulis telah menemukan adanya penulis-penulis yang melakukan dengan penelitian yang berbeda sebagaimana yang ditulis oleh:

1. Dona Sujanto, Mahasiswi Program Kenotariatan dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia Tahun 2008 pada Tesis yang berjudul “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Di Serba Oto Palembang”.

Dengan rumusan permasalahannya sebagai berikut:

- a. Ditinjau dari aspek hukum perdata apakah perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palembang itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
- b. Bagaimanakah pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut?
- c. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

2. Gary Hadi, Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum dari Fakultas Hukum Sumatera Utara Tahun 2016 pada Tesis yang berjudul “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *Outlet* Di Hermes *Building* Medan)”. Dengan rumusan permasalahannya sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah *standart* yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah memenuhi asas itikad baik?
- b. Bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa *outlet* di Hermes *Building* Medan?

- c. Apa kriteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa *outlet* di *Hermes Building* Medan?

## F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran, pendapat, teori, atau tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.<sup>6</sup> Dalam penyusunan penelitian ini peneliti menggunakan beberapa teori sebagai landasan untuk menguatkan titik permasalahan yang akan diteliti, adalah sebagai berikut:

#### a. Teori Kesepakatan

Kata sepakat dalam suatu perjanjian diperoleh dari proses penawaran dan permintaan. Makna penawaran merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan sebuah perjanjian yang didalamnya terkandung unsur esensialia dari suatu perjanjian yang dibuat. Sedangkan penerimaan adalah pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut. Sepakat dalam mengikatkan diri bermakna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau saling menyetujui atas kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Dengan kesepakatan

---

<sup>6</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, sehingga ada 4 (empat) teori yang berkaitan dengan hal tersebut yakni<sup>7</sup> 1) teori ucapan (*uitingstheorie*) yang menyatakan kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa telah menerima penawaran, 2) teori pengiriman (*verzendtheorie*) menyebutkan kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan pemberitahuan walaupun tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan akan tetapi telah dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis, 3) teori pengetahuan (*venemingstheorie*) berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya penerimaan tetapi penerimaan itu belum diterima (tidak diketahui secara langsung), dan 4) teori penerimaan (*ontvangstheorie*) menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima tanggung jawaban dari pihak lain. Apabila menunggu untuk mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lain, maka hal tersebut akan memerlukan waktu yang cukup lama.

Dilihat pada Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sebab kesepakatan termasuk unsur dari suatu perjanjian yang bertujuan untuk mengadakan suatu perjanjian dalam mencapai suatu

---

<sup>7</sup> R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 87.

kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Sepakat secara suka rela dari pihak untuk sahnya suatu perjanjian, dimana tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan sesuai ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sangat dibutuhkan dalam masyarakat demi tegaknya suatu ketertiban dan keadilan.<sup>8</sup> Sebagai suatu citra kemanusiaan, keadilan telah menjadi dambaan dan impian segenap lapisan masyarakat dan telah menyusup pula ke dalam berbagai bidang kehidupan manusia. Keseimbangan antara hak dan kewajiban merupakan salah satu ukurannya.<sup>9</sup> Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku di lingkungan masyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membeli atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan-aturan tersebut dan atas pelaksanaan aturan-aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Menurut Soerjono Soekanto bahwa wujud kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut

---

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 76.

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 338.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu. Selain itu terdapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku di daerahnya saja.<sup>11</sup> Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat akan menjadi lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, masyarakat tidak mengetahui apa yang harus dilakukan yang berdampak dengan akan timbulnya keresahan masyarakat. Namun apabila terlalu difokuskan kepada kepastian hukum dan ketat dalam menaati peraturan hukum, maka akan berakibat timbulnya kekakuan serta ketidakadilan. Peraturan sering terasa kejam apabila dilaksanakan dengan ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (peraturan itu kejam, tetapi memang demikianlah bunyinya).<sup>12</sup>

Dalam hal ketika salah satu pihak melakukan pelanggaran sebagaimana yang telah diperjanjikan (*wanprestasi*), diperlukannya sebuah bukti dalam melakukan gugatan kepada pihak tersebut untuk dapat memenuhi kewajibannya yang timbul karena perjanjian tersebut (*prestasi*). Salah satu alat pembuktian yang dapat diberikan adalah bukti tulisan. Sehingga, tanpa adanya perjanjian tertulis dari para pihak, maka akan sulit untuk membuktikan telah timbulnya suatu

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, UI Press, Jakarta, 1974, hlm. 56

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Jakarta, 1988, hlm. 136

kesepakatan. Para pihak memiliki posisi yang sama dan saling mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.<sup>13</sup> Dalam penelitian ini, penulis perlu memberikan batasan-batasan sehingga dapat memudahkan dalam melakukan penelitian dengan batasan-batasan sebagai berikut:

### a. Keabsahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, keabsahan berasal dari kata absah yang bermakna sah. Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa yang antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki persamaan makna dengan *to legalize*, *to ratify to aknowledge*, *to validate* yang berarti bahwa suatu hal yang pasti, yang telah ada, dan berlaku. Sehingga dapat dipahami bahwa makna dari keabsahan memiliki persamaan dengan kepastian. Dimana, kepastian memiliki arti bahwa keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum dapat dinyatakan sebagai ketentuan yang pasti dan adil. Pasti sebagai sebagai pedoman kelakuan yang bersifat adil

---

<sup>13</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 96

karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dimulai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, maka hukum dapat menjalankan sebagaimana dengan fungsinya. Suatu kepastian hukum merupakan hal yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis.<sup>14</sup>

Dalam keaabsahan hukum erat kaitannya dengan teori positif yang dianut di Indonesia, dimana hukum yang berlaku dan dinyatakan sah adalah hukum yang telah ada dan dituangkan dalam aturan tertulis atau undang-undang yang lebih menekankan kepada sumber yang nyata dan dapat dilihat seperti perundangan-undangan, peraturan pemerintah, surat edaran dan ataupun hukum tertulis lainnya, biarpun terdapat hukum tidak tertulis seperti hukum adat.

b. Perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUHPPerdata yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPPerdata. Perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPPerdata menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikamatannya dari suatu barang selama waktu tertentu dan pembayaran suatu harga yang oleh pihak lain menyetujui hal tersebut. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian

---

<sup>14</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan bayar uang sewa.<sup>15</sup> Sewa menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan yang terjadi antara pihak yang menyewakan atas benda tertentu untuk memperoleh sejumlah uang dari pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tersebut selama jangka waktu tertentu.

Dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian sewa menyewa terjadi karena adanya 2 (dua) pihak yang melakukan perbuatan tersebut yang terdiri atas pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang tersebut untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar atas harga sewa. Barang yang diserahkan dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah untuk dimiliki seperti pada perjanjian jual beli, akan tetapi barang tersebut hanya dinikmati kegunaannya oleh pihak penyewa.

c. Perjanjian Yang Masih Terikat Pihak Ketiga

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang dengan satu orang lainnya atau lebih. Dari perbuatan yang dilakukan oleh satu orang dengan satu orang lainnya tersebut akan menimbulkan adanya suatu kesepakatan oleh para pihak dengan dampak adanya akibat hukum, yakni hak dan

---

<sup>15</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 883

kewajiban yang mengikat untuk dijalankan dan ditaati. Apabila hal tersebut dilanggar, maka akan timbul sanksi bagi para pihak.<sup>16</sup> Ketika para pihak telah melakukan suatu perjanjian, maka objek dari perjanjian tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak lain penggunaannya, kecuali hal tersebut telah diatur lain dalam kesepakatan para pihak pembuatnya. Pelanggaran terhadap pelaksanaan perjanjian berhubungan dengan pelanggaran atas klausul perjanjian. Penegakan hukum bisa dilakukan melalui litigasi dengan mengajukan gugatan wanprestasi ataupun salah satu pihak melakukan pembatalan perjanjian.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>17</sup> Untuk memperoleh data yang konkret, maka penelitian ini menggunakan pendekatan ialah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun

---

<sup>16</sup> Dr. Bambang Sutiyoso, SH, M.Hum, *Hukum Kontrak Interpretasi Dan Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, UIIPress, Yogyakarta, 2019, hlm.11

<sup>17</sup>Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta : 2003, hlm. 1

secara sistematis, dikaji, dan menarik suatu kesimpulan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup:<sup>18</sup>, i) Penelitian terhadap asas-asas hukum, ii) Penelitian terhadap sistematika hukum, iii) Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal, iv) Penelitian terhadap perbandingan hukum, dan v) Penelitian terhadap sejarah hukum.

Berdasarkan pembagian tersebut, maka penelitian hukum yang penulis susun ini termasuk sebagai penelitian hukum normatif terhadap perbandingan hukum. Pemilihan jenis penelitian ini berdasarkan telaah terhadap permasalahan yang bersumber pada materi peraturan perundang-undangan, teori-teori, serta konsep yang berhubungan dengan aspek pada hukum perjanjian. Beranjak dari jenis penelitian tersebut, diharapkan dapat memperoleh suatu prinsip yang jelas dengan memberikan kepastian hukum, sehingga dapat memberikan keabsahan atas perjanjian yang disepakati oleh para pihak pembuatnya.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yakni menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 14.

<sup>19</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Bina Aksara, Jakarta, 1989, hlm. 39

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh dari sumber-sumber asli. Makna dari sumber asli diartikan sebagai sumber pertama darimana data tersebut diperoleh. Data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yang merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data dengan sumber data yang dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.<sup>20</sup>

#### b. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan melalui proses penelitian terhadap berbagai dokumen dan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian ialah:

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang isinya bersifat mengikat, memiliki kekuatan hukum serta dirumuskan baik oleh pemerintah maupun pihak lainnya yang berwenang atas hal tersebut. Secara sederhana, bahan hukum primer merupakan semua ketentuan yang memiliki kaitan dengan pokok pembahasan, bentuk undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

---

<sup>20</sup> Riato, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta. 2004, hlm. 72

- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
  - e) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, buku-buku yang ditulis oleh para sarjana, literatur-literatur, hasil penelitian yang telah dipublikasikan, ataupun jurnal-jurnal hukum, dan lain sebagainya.
  - 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan yang menunjang pemahaman akan bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya: kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dengan menerapkan teknik pengumpulan data yaitu ialah studi kepustakaan dan wawancara. Kemudian akan dilakukan analisa dengan menggunakan teknik analisis data deskriptif kuantitatif. Adapun pembagian teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) dengan mencari landasan

teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data-data yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini dan mengadakan wawancara dengan tujuan untuk memperoleh dan/atau menjawab segala hal-hal permasalahan yang berkaitan dengan penulisan penelitian tesis ini.

## 5. Analisis Data dan Teknik Pengolahan

### a. Analisis Data

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>21</sup> Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis data yuridis kuantitatif, yakni proses pemecahan masalah yang diteliti dengan cara penjelasan data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi lapangan yang kemudian dianalisa dalam bentuk sebuah kesimpulan.<sup>22</sup>

### b. Teknik Pengolahan

Pengolahan data yang telah diperoleh dalam penulisan tesis ini akan dilakukan dengan cara *editing*. Dimana, *editing* merupakan proses penelitian terhadap catatan, berkas-berkas, dan informasi yang

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 37.

<sup>22</sup> B. Miles, Matthew dan A. Michael Huberman, *Analisa Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta, 1992, hlm. 15-16

telah dikumpulkan untuk dapat meningkatkan mutu dari penulisan penelitian tesis ini.<sup>23</sup>

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulis akan menjelaskan sistematika penulisan dalam 5 (lima) bab dengan penjelasan sebagai berikut :

### **Bab I Pendahuluan**

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat yang hendak dicapai, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **Bab II Tinjauan Kepustakaan**

Dalam Bab ini terdiri dari tinjauan umum mengenai variabel-variabel yang diteliti lengkap dengan kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

### **Bab III Pembahasan**

Dalam Bab ini akan diuraikan lebih lanjut tentang apa yang diperoleh dalam penelitian yakni bagaimana isi dari perjanjian sewa menyewa yang objeknya masih terikat pihak ketiga.

### **Bab IV Pembahasan**

Dalam Bab ini akan diuraikan lebih lanjut tentang apa yang diperoleh dalam penelitian yakni bagaimana akibat hukum atas perjanjian sewa menyewa yang masih terikat dengan pihak ketiga.

---

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 216

## Bab V Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran penulis berdasarkan hasil dari penelitian yang dilakukan penulis dalam menemukan jawaban atas rumusan masalah. Sedangkan, saran yang dipaparkan dapat diharapkan berguna untuk menanggapi permasalahan yang dihadapi dalam masa penelitian dan juga hendaknya bermanfaat bagi semua pihak.

