

BAB I

Pendahuluan

I.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan aktivitas bisnis dari waktu ke waktu semakin pesat dan terus merambah ke berbagai bidang, baik menyangkut barang ataupun jasa. Perlu diketahui bahwa bisnis adalah salah satu pilar penopang dalam upaya mendukung perkembangan ekonomi dan pembangunan. Dalam melakukan bisnis tidak mungkin pelaku bisnis terlepas dari hukum, karena hukum sangat berperan mengatur bisnis agar bisnis bisa berjalan dengan lancar, tertib, aman sehingga tidak ada pihak – pihak yang dirugikan akibat adanya kegiatan bisnis tersebut. Walaupun sesungguhnya pelaku bisnis selalu ingin mendapatkan kebebasan, namun hal tersebut harus dibatasi.

Dalam aspek bisnis, hukum menerapkan aturan. Dimana aturan tersebut digunakan untuk menyelesaikan sengketa – sengketa yang terjadi dalam kegiatan bisnis. Tidak bisa dipungkiri bawah dunia bisnis rentan dengan sengketa, oleh karena itu diperlukan hukum sebagai batasan – batasan untuk menghindari kebebasan yang mutlak dalam rangka menghindari terjadinya sengketa, selain itu juga hukum digunakan untuk menerapkan aturan – aturan dalam rangka penyelesaian sengketa.

Pada penulisan tesis ini, akan diangkat mengenai kasus nyata dalam kegiatan bisnis. Namun kasus ini belum sampai masuk ke pengadilan. Adapun kronologis dari kasus tersebut adalah sebagai berikut :

Terdapat sebuah Perusahaan Penanaman Modal Asing yang berasal dari Eropa (yang selanjutnya disebut dengan PT. A). PT. A memproduksi beberapa produk, diantaranya produk makanan, minuman, kosmetik dan lain – lain. Seperti yang kita ketahui, bahwa perusahaan besar pasti mempunyai sub-kontraktor untuk mengerjakan sebagian proses produksi barang – barangnya. Sama halnya dengan PT. A yang mempunyai subkontraktor yaitu PT. B, untuk melakukan pengisian dan pengemasan produk – produk kosmetik milik PT. A.

PT. A menerapkan aturan bagi subkontraktornya, bahwa para subkontraktor hanya boleh mengerjakan order dari PT. A. Tidak diperkenankan subkontraktor mengerjakan pekerjaan selain dari PT. A. Begitu pula dengan PT. B yang seratus persen pekerjaannya mengerjakan pengisian dan pengemasan produk – produk kosmetik milik PT. A.

Mengenai PT. B, di dalamnya terdapat tiga orang pemegang saham yaitu Mozaik, Mono dan Arjo (nama disamarkan). Mozaik dan Mono adalah para direktur dan pemegang saham aktif, mereka adalah pengelolah PT. B, sedangkan Arjo adalah pemegang saham pasif. Untuk mengerjakan pengisian dan pengemasan produk – produk kosmetik milik PT. A, PT. B menyewa gedung pabrik milik Arjo. Jadi posisi Arjo selain sebagai pemegang saham pasif, ia juga selaku pemilik gedung pabrik.

Dari gedung pabrik PT. A, dikirim barang – barang ke gedung pabrik Arjo berupa cairan produk kosmetik, botol – botol kemasan, tutup botol kemasan, kemasan sachet, sticker merk, segel plastic. Kemudian PT. B melakukan pengisian dan pengemasan produk – produk kosmetik tersebut. Dalam proses mengerjakan pengisian dan pengemasan produk – produk kosmetik milik PT. A,

pasti selalu diawasi oleh petugas pengawas dari PT. A. Pengawasan dilakukan dalam rangka untuk menjaga kualitas produk – produk kosmetik milik PT. A.

Selain itu PT. A turut intervensi dalam pengelolaan di gedung pabrik milik Arjo. Seluruh lay out, mesin – mesin produksi dan design alur produksi ditentukan dan dibiayai oleh PT. A. Begitu pula dengan biaya sewa menyewa gedung pabrik antara PT. B dengan Arjo, dibiayai oleh PT. A.

Suatu ketika, terbongkar kasus pencurian produk kosmetik milik PT. A dalam jumlah besar. Dimana produk – produk kosmetik (jumlahnya setara dengan container) tersebut disembunyikan dengan cara dipendam di halaman gedung pabrik milik Arjo. Pelaku dari pencurian tersebut adalah Mozaik dan hampir seluruh pegawai PT. B terlibat.

PT. A sebagai perusahaan besar dan bertaraf internasional, memiliki sistem administrasi keluar masuk barang yang sangat ketat serta disiplin, dimana setiap barang yang keluar masuk gedung pabrik PT. A, pasti dimasukkan dalam data dengan seksama. Selain itu selalu ada petugas pengawas dari PT. A yang mengawasi proses pengisian dan pengemasan yang dilakukan oleh PT. B di gedung pabrik milik Arjo. Akan tetapi, dengan sistem administrasi keluar masuk barang yang sedemikian ketat, masih bisa terjadi pencurian berskala besar dan pelakunya adalah Mozaik yang merupakan pensiunan dari PT. A.

Akibat kasus pencurian tersebut, Arjo selaku pemilik bangunan pabrik mengalami kerugian karena banyak lubang sumur di halaman yang digunakan untuk memendam produk – produk kosmetik hasil curian. Selain itu, sebagai pemegang saham pasif PT. B, Arjo juga mengalami kerugian. Ketika pembubaran

PT. B berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Arjo tidak mendapatkan pengembalian saham sesuai dengan haknya.

Hal yang menarik di sini adalah, manakala Arjo bersikap kooperatif terhadap PT. A dalam penyelesaian kasus pencurian tersebut justru Arjo tidak mendapatkan perlindungan dan pemenuhan hak sebagaimana mestinya. Sikap kooperatif Arjo diantaranya adalah tidak lagi mau bekerja sama dengan PT. B mengakibatkan PT. B harus dibubarkan, kemudian Arjo meminta kepada PT. A untuk membongkar dan membersihkan bagian dari halaman bangunan yang belum dibongkar dan diperkirakan masih adanya pemendam produk – produk kosmetik milik PT. A. Karena Arjo khawatir jika produk – produk kosmetik dalam jumlah banyak (setara dengan *container*) dibiarkan terpendam, dapat mengakibatkan pencemaran lingkungan. Kemudian mengembalikan kondisi bangunan pabrik Arjo seperti semula. Namun PT. A tidak segera bertindak untuk membersihkan produk – produk kosmetik yang diperkirakan masih terpendam dan tidak mau mengembalikan kondisi bangunan pabrik Arjo seperti semula.

Dalam kasus ini merupakan dampak dari keberadaan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan KUH Perdata) bahwa, “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”

Sedangkan menurut pasal 1233 KUH Perdata menentukan, “Tiap – Tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang.”

Kemudian pengertian dari perjanjian itu sendiri ditentukan dalam pasal 1313 KUH Perdata yaitu sebagai berikut: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Mengenai sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat – syarat sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toesteming van degenen die zich verbinden*);
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenissen aan te gaan*);
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
- d. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Akibat dari suatu perjanjian dengan menekankan pada asas konsensualitas tertera dengan jelas dalam pasal 1338 KUH Perdata bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”

“Kekuatan mengikat perjanjian pada prinsipnya mempunyai daya kerja (*strekkings*) sebatas para pihak yang membuatnya. Hal ini menunjukkan bahwa hak yang lahir merupakan hak perorangan (*persoonlijk*) dan bersifat relatif.”¹ Namun demikian pada situasi tertentu dapat diperluas menjangkau pihak – pihak lain. Hal ini dapat disimak dari ketentuan pasal 1317 KUH Perdata yaitu: “Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan perjanjian, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji seperti itu.”

¹ M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Surabaya: Dharma Muda, 1996, hal.32

Berdasarkan ketentuan – ketentuan KUH Perdata sebagaimana saya kemukakan di atas dengan mengaitkan latar belakang masalah, menarik bagi saya untuk mengangkat tesis ini dengan judul, “Tanggung Gugat Atas Kerugian yang Timbul dari Perjanjian Sewa Menyewa.”

I.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, peneliti mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, pihak ketiga dapat mengikatkan diri?
2. Apakah pihak ketiga dapat bertanggung gugat atas kerugian yang dialami Arjo?

I.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

a Tujuan Akademis

Sebagai salah satu syarat mencapai gelar Magister Hukum di Universitas Pelita Harapan Surabaya.

b Tujuan Praktis

- Mengetahui pihak – pihak sebagai subyek dalam perjanjian sewa menyewa pada kasus tersebut di atas.dengan berbasis pada hukum.
- Mengetahui pihak – pihak yang bertanggung gugat dalam perjanjian sewa menyewa walaupun dengan adanya keberadaan pihak ketiga.

I.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan asas – asas dalam bidang hukum kontrak, khususnya asas proporsionalitas. Hukum kontrak diharapkan ini diharapkan mampu mendukung serta memfasilitasi kebutuhan para pelaku bisnis serta meninjau perlindungan hukum bagi pengusaha kecil yang melakukan hubungan bisnis dengan perusahaan besar khususnya perusahaan modal asing.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pentingnya menerapkan asas – asas dalam bidang hukum kontrak dalam kegiatan bisnis sehari - hari, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat kontrak, khususnya bagi pengusaha kecil yang membuat kontrak dengan perusahaan besar.

I.5. Kajian Teoritik

Perikatan (*Verbintenissenrecht*) menurut KUH Perdata ditentukan dalam pasal 1233 yaitu, “Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang.” Dengan demikian, kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang – undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktik di masyarakat perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi.

Secara umum perjanjian dapat diartikan, sesuai dengan pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”

Dalam pasal tersebut digunakan istilah persetujuan, bukan perjanjian. Tetapi pada dasarnya kedua istilah tersebut mempunyai maksud yang sama yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian untuk melakukan sesuatu.

Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata ini adalah tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut dicantumkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.²

Sedangkan Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa perjanjian adalah, “suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”³

Mengenai perjanjian sewa menyewa ditentukan dalam pasal 1548 KUH Perdata, “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

² Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hal. 7 (selanjutnya disingkat Salim HS – I)

³ Wirjono Prodjodikoro, *Persetujuan – Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, 1981, hal. 11

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian, oleh karena itu syarat sahnya perjanjian sewa menyewa mengacu pula pada ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan (*Toetsteming*) kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya obyek perjanjian;
4. Suatu sebab yang halal.

Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih baik dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada. Sejak saat itu pula perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan.

Pernyataan kehendak bukan hanya dengan kata – kata yang tegas dinyatakan tetapi juga kelakuan yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian. Dengan kata lain dari kelakuan tertentu dapat dijabarkan atau disimpulkan adanya kehendak tersebut. Misalnya dengan mengangkat tangan yang diikuti dengan dipukulnya palu oleh pembawa acara lelang (penjualan di muka umum).⁴

Kemudian yang dimaksud dengan kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Meskipun berlaku terhadap perbuatan hukum pada umumnya, disini hanya kecakapan melakukan perbuatan hukum yang dibahas sejauh, mengenai perjanjian obligatoir. Subyek hukum diberi kesempatan yang luas untuk menciptakan hubungan – hubungan hukum atas

⁴ Nieuwenhuis, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Surabaya, 1985, hal.2

prakarsa sendiri. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian, namun Pasal 1330 KUH Perdata telah menetapkan orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- a. Anak yang belum dewasa (*minderjarigheid*);
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang – undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang – undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

Ketentuan ini diatur dalam pasal 124 dan 125 KUH Perdata.

Sedangkan mengenai obyek perjanjian atau yang disebut prestasi haruslah tertentu atau sekurang – kurangnya dapat ditentukan. Menurut Subekti, “apa yang diperjanjikan ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya boleh tidak disebutkan, asalkan kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.”⁵

Terakhir mengenai suatu sebab yang halal yaitu, dimana dalam membicarakan sebab yang diperbolehkan, kita harus melihat pada tujuan dari perjanjian itu dibuat. Tujuan merupakan sebab dari adanya perjanjian.

Pasal 1338 KUH Perdata menentukan, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.” Seperti yang telah diuraikan di atas dalam ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, bahwa dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban antara pemilik dengan penyewa, dan hal tersebut haruslah tertuang dalam kontrak.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005, hal. 19 (selanjutnya disingkat Subekti – I).

Kontrak sebagai wadah dan instrument pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak. Namun terkadang hal tersebut tidak bisa terwujud sebagaimana yang diharapkan. Ada kalanya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Terkait wanprestasi ditentukan dalam pasal 1245 KUH Perdata:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Dengan adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak yang wanprestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak – hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam pasal 1267 KUH Perdata bahwa, “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih. Pasal 1245 KUH Perdata menentukan mengenai ganti rugi sebagai berikut, “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan

memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal – hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Ganti rugi di sini meliputi ganti rugi pengganti (*vervangende vergoeding*) dan ganti rugi pelengkap (*aanvullend vergoeding*), merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak kreditor, meliputi seluruh kerugian yang diderita sebagai akibat wanprestasi debitur. Sedangkan ganti rugi pelengkap (*aanvullend vergoeding*), merupakan ganti rugi sebagai akibat terlambat atau tidak dipenuhinya prestasi debitur sebagaimana mestinya atau karena adanya pemutusan kontrak.⁶

Tidak bisa dipungkiri bahwa aktivitas dunia bisnis harus didukung sistem hukum yang baik sehingga dunia perdagangan itu dapat berfungsi secara efektif. Semua aktivitas bisnis tidak dapat berjalan efektif jika tidak ada penegakkan hukum khususnya dalam pembuatan kontrak. Aktivitas bisnis merupakan suatu hal yang ruang lingkupnya mencakup masyarakat luas (*society*), karena itu keberadaannya harus dibatasi dengan kebijakan public.

Menurut Niewenhuis, asas – asas hukum berfungsi, “pembangun sistem” karena asas – asas itu bukan hanya mempengaruhi hukum positif, tetapi juga di dalam banyak keadaan menciptakan suatu sistem. Jadi suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas – asas. Lebih lanjut asas – asas itu sekaligus membentuk sistem “*check and balance*”, artinya asas – asas itu akan saling menarik menuju proses keseimbangan.”⁷

Asas – asas fundamental dalam hukum kontrak atau perjanjian antara lain.⁸

1. Asas kebebasan berkontrak;
2. Asas konsensualisme;

⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2010, hal. 264 (selanjutnya disingkat Agus Yudha Hernoko – I)

⁷ J.H. Niewenhuis II. Periksa juga Henry P.Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Cetakan I, Yogyakarta: Liberty, 1992, hal. 7.

⁸ Agus Yudha Hernoko - I, *Op.cit.*, hal. 107

3. Asas *pacta sunt servanda*;
4. Asas Itikad baik;
5. Asas kepribadian.

Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan. Bukan sebaliknya, merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya merugikan para pihak yang berkontrak.⁹

Maksudnya yaitu Pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar. Pendek kata, pada umumnya kontrak bisnis justru berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan melalui kontrak. Melalui kontrak perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Dalam kontrak bisnis pertanyaan mengenai sisi kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.

Pada umumnya, suatu perjanjian hanya berlaku di antara orang – orang yang membuatnya (asas kepribadian atau asas personalitas). Asas ini diletakkan dalam pasal 1315 KUH Perdata yang menerangkan bahwa, “seseorang tak dapat menerima kewajiban – kewajiban atau memperjanjikan hak – hak atas namanya

⁹ Ibid, hal.6

sendiri, kecuali untuk dirinya sendiri.”¹⁰ Asas ini dipertegas lagi dalam pasal 1340 KUH Perdata yang menentukan bahwa persetujuan – persetujuan hanya berlaku bagi pihak – pihak yang membuatnya. Namun terdapat pengecualian terhadap asas tersebut, sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1317 KUH Perdata, yang membolehkan seseorang untuk ikut terikat sebagai pihak ketiga dalam suatu perjanjian. Dalam bukunya yang berjudul Pokok – Pokok Hukum Perdata, Prof. Subekti, SH menguraikan sebagai berikut:

Suatu kekecualian atas asas yang disebutkan di atas tadi terdapat dalam ketentuan pasal 1317 yang membolehkan seseorang jika ia dalam suatu perjanjian telah minta diperjanjikannya suatu hak, atau jika ia memberikan sesuatu pada seorang lain, untuk meminta pula diperjanjikannya sesuatu hak untuk seorang pihak ketiga. Hak yang diperjanjikan untuk suatu pihak ketiga ini akan berlaku sebagai suatu beban yang diletakkan di atas pundak pihak lawan.¹¹

Dalam rumusan pasal 1317 KUH Perdata tersebut, undang – undang membuka kemungkinan bahwa seseorang, dengan memenuhi persyaratan yang diberikan, diberikan keuntungan untuk menikmati suatu kebendaan atau hal tertentu, berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh antara dua pihak tertentu. Selanjutnya menurut pasal 1367 KUH Perdata menentukan, “Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang – orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang – barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Perlu diingat bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, seperti yang diuraikan oleh Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko sebagai berikut:

¹⁰ Subekti, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001, hal 338 (selanjutnya disingkat Subekti – II).

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1996, hal. 142 (selanjutnya disingkat Subekti – III).

Sebagaimana diketahui bahwa dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersimpul asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme serta daya mengikatnya perjanjian. Pemahaman terhadap pasal tersebut tidak berdiri dalam kesendiriannya, asas – asas yang terdapat dalam pasal tersebut berada dalam satu sistem yang padu dan integratif dengan ketentuan – ketentuan lainnya. Terkait dengan daya mengikatnya perjanjian berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*), pada situasi tertentu daya berlakunya (*strekking*) dibatasi, antara lain dengan itikad baik.¹²

I.6. Metodologi Penelitian

I.6.1. Tipe Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, “penelitian hukum (*legal research*) merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul yang muncul dengan tujuan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang muncul tersebut.”¹³ Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dimana metode yang digunakan adalah, “untuk melakukan analisis terhadap peraturan perundang – undangan, yurisprudensi (putusan pengadilan-Mahkamah Agung Republik Indonesia), maupun kontrak – kontrak.”¹⁴

I.6.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang – undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan undang – undang (*statute approach*), terutama difokuskan pada ketentuan KUH Perdata dan peraturan perundang – undangan lainnya yang

¹² Agus Yudha Hernoko - I, *Op.cit.*, hal. 134

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Yuridika, Volume 16, No.2, Maret 2001, hal. 103 (Selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I)

¹⁴ *Ibid*, hal. 104

berkaitan dengan isu hukum yang dibahas, untuk pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pendapat ahli (*doktrin*) yang terkait dengan materi hukum kontrak.

I.6.3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁵ Bahan hukum primer (*primary fies*) yaitu terdiri dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan perundang – undangan lain yang berkaitan dengan pembahasan masalah yang akan diteliti. Sedangkan bahan hukum sekunder (*secondary sources or authorities*) berupa literature, jurnal hukum dan artikel – artikel lain yang membahas mengenai perikatan khususnya perjanjian sewa menyewa.

I.6.4. Langkah Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, adalah mengumpulkan bahan – bahan hukum (*inventarisasi*). Selanjutnya bahan hukum tersebut digolongkan atau diklasifikasikan (*classification of law*) menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer (*primary sources or authorities*) terdiri dari peraturan perundang – undangan, sedangkan bahan hukum sekunder (*secondary source or authorities*) terdiri dari doktrin, pendapat para sarjana. Selanjutnya langkah penelitian ini dilakukan dengan menganalisa bahan hukum tersebut, analisa dilakukan dengan metode penafsiran gramatika dan sistematis.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hal. 141 (Selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki II)

I.7. Pertanggungjawaban Sistematika

Pada bagian pertanggungjawaban sistematika ini diuraikan secara rinci bagian dari tiap – tiap bab serta sub bab yang dibahas serta yang memberikan uraian – uraian yang mendukung di dalam menganalisa kasus yang dipaparkan di atas. Dalam penulisan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab sebagai berikut :

Bab I; Pendahuluan, Disajikan untuk mengawali seluruh rangkaian uraian dan pembahasan. Bab ini berisikan gambaran umum permasalahan dengan mengemukakan Tanggung Gugat atas Kerugian yang timbul dari Perjanjian Sewa Menyewa dengan melibatkan pihak – pihak luar sebagai pihak ketiga. Bab ini juga mengemukakan isu permasalahan yang akan dibahas yang diletakkan dalam rumusan masalah, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan yang terbagi dalam tujuan praktis dan tujuan akademis, metode penulisan yang dipergunakan yaitu yuridis normatif serta pertanggungjawaban sistematika yang menguraikan setiap bagian bab dalam tesis ini. Bab II; Hakekat perjanjian sewa menyewa serta akibatnya dengan keberadaan asas *pacta sunt servanda*. Bab II ini juga membahas atau menganalisa mengenai pelaksanaan suatu perjanjian yang pada faktanya seringkali tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Pada sub bab II.1; Perjanjian sewa menyewa ditinjau dari KUH Perdata. Sub bab ini akan menjabarkan secara rinci mengenai perjanjian sewa menyewa, diawali dari definisi, unsur – unsur, akibat hukum, perbedaan antara perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian jual beli. Kemudian sub bab II.2; Bentuk dan substansi perjanjian sewa menyewa bangunan secara spesifik ditinjau dari KUH Perdata. Bab ini juga memaparkan mengenai pihak – pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa, dalam fakta konkretnya dirasakan sangat rumit. Di

sinilah faktor hukum menjadi penentunya. Terakhir sub bab II.3; Penerapan asas proporsionalitas, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa.

Bab III; Prinsip ganti rugi dan tanggung jawab dalam suatu keadaan wanprestasi. Sub bab III.1; Pengertian prestasi, wanprestasi, ganti rugi. Dalam sub bab ini akan dijabarkan secara teoritis. Sub bab III.2; Tanggung gugat dan perlindungan hukum bagi pihak yang terkait dengan kontrak. Selanjutnya pada bab ini juga dibahas atau dianalisa mengenai penentuan pihak – pihak yang bertanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh Arjo dalam kasus sewa menyewa bangunan dengan PT. B, dimana adanya perjanjian kontraktual antara PT. B dengan PT. A.

Bab IV; Penutup. Sebagai bab penutup yang merupakan akhir dari seluruh uraian dan pembahasan tesis ini, yaitu terdiri dari simpulan yaitu jawaban singkat atas permasalahan yang dikemukakan, dilanjutkan dengan saran sebagai rekomendasi atau preskripsi berkaitan dengan tanggung gugat ganti rugi untuk masa yang akan datang.