

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam pergaulan hidup manusia, tiap-tiap orang mempunyai kepentingan terhadap orang lain. Timbullah dalam pergaulan hidup ini hubungan hak dan kewajiban. Setiap orang punya hak yang wajib selalu diperhatikan orang lain dan dalam waktu yang sama juga memikul kewajiban yang harus ditunaikan terhadap orang lain. Hubungan hak dan kewajiban itu diatur dengan patokan-patokan hukum guna menghindari benturan-benturan antara berbagai kepentingan. Ini sesuai dengan ungkapan *ubisocitas ius* yang berarti dimana ada masyarakat maka disitu ada hukum. Sedang keberadaan hukum didalam suatu masyarakat tidak lain adalah untuk mengatur hubungan antar anggota masyarakat karena hukum berisi rangkaian peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota masyarakat. Ini berarti bahwa anasir hukum baru dapat dianggap ada apabila tingkah laku seseorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dan kepentingan penengah yang akan berusaha menciptakan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan, sehingga terciptalah pergaulan hidup yang tertib dan damai.

Dalam rangka mencapai tujuan hukum yaitu keadilan maka aparat penegak hukum wajib mencari dan mengembangkan peraturan, seperti tercantum dalam pasal 27 UU No. 14 Tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan

pokok kekuasaan kehakiman yaitu bahwa hakim di Indonesia harus menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hidup dalam masyarakat. Padahal hukum tidak tertulis tersebut sulit ditemukan dan tidak jelas rumusannya. Hal ini menimbulkan ketidaksamaan serta ketidakpastian hukum. Kita ketahui bahwa hukum perikatan yang di atur dalam buku III kitab undang-undang hukum perdata merupakan sistem yang terbuka, setiap orang bebas untuk membuat perjanjian baik yang sudah di atur dalam undang-undang maupun yang belum, juga bebas untuk menentukan isi dan luas dari perjanjian itu .<sup>1</sup>

Adapun permasalahan yang sering timbul dalam pemenuhan perjanjian adalah mengenai pembebanan resiko, serta azas itikad baik yang menyertai perjanjian. Azas itikad baik yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) adalah suatu azas yang ditetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya bahwa cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Memang boleh dikatakan, bahwa bagian dari pasal 1338 ini, memberikan suatu kekuasaan yang sangat besar kepada hakim, meskipun tentu saja ada batas-batasnya. Karenanya hakim mempunyai kebebasan yang relatif lebih besar ketika menerapkannya dalam praktek peradilan. Dan kenyataan menunjukkan kepada kita bahwa azas terbuka dalam membuka perjanjian yang berimplikasi positif dalam perkembangan perjanjian dilakukan masyarakat sehingga kita mengenal

---

<sup>1</sup> Djohari Santosa, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1983, hal.12.

perjanjian-perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, salah satu diantaranya adalah perjanjian beli-sewa yang akan penulis jadikan sebagai obyek penelitian.

Dalam kenyataannya perjanjian beli-sewa adalah jenis perjanjian yang diadakan masyarakat untuk mencari jalan keluar cara pemenuhan perjanjian. Disini hakim dituntut untuk lebih cermat dalam melakukan penafsiran. Padahal dasar pertimbangan yang tepat dalam putusan hakim sangat penting artinya bagi keadilan yang diharapkan oleh para pihak. Berhubungan azas itikad baik ada dua pengertian, yaitu obyektif dan subyektif hal ini bahwa pengertian obyektif dan subyektif dari itikad baik hanya untuk pembedaan saja dan bukan pemisahan, karena keduanya pada dasarnya menuntut kepatutan. Dalam hal kejujuran adalah hal yang selalu bersifat subyektif, dan hal yang sangat bersifat subyektif adalah hal kepatutan. Maka penulis disini menekankan pada pengertian yang obyektif yaitu bahwa perjanjian itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkannorma kepatutan dan kesusilaan, konsekuensinya hakim boleh melakukan intervensi atau campur tangan terhadap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Disamping itu unsur kejujuran dalam pelaksanaan persetujuan juga terletak pada keadaan jiwa manusia akan tetapi titik beratnya dari kejujuran ini terletak pada tindakan yang di lakukan oleh kedua belah pihak dalam hal melaksanakan janji. Dalam melaksanakan inilah kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia berupa selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat menipukan pihak lain

dengan menggunakan kata-kata secara membabi buta kedua pihak waktu membuat suatu persetujuan. Kedua pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.<sup>2</sup>

Dari latar belakang serta dasar pemikiran di atas penulis ingin meneliti sejauh mana itikad baik dalam perjanjian yang terjadi dalam masyarakat serta cara-cara penyelesaiannya apabila terjadi sengketa. Disini peran hakim sangat menentukan disamping untuk menyelesaikan sengketa pada saat itu juga untuk memberikan rumusan yang lebih akurat demi kepastian hukum, dasar pertimbangan yang tepat dalam putusan hakim sangat penting artinya bagi penerimaan keputusan tersebut oleh berbagai pihak baik yang menyangkut fakta, maupun perihal hukumnya. Maka pembahasan yang terbuka dapat dilakukan terhadap putusan hakim, sehingga ketidakjelasan dan ketidaktepatan hakim dalam memberikan dasar pertimbangan dapat dibantah oleh orang lain bahkan dibatalkan oleh hakim yang lebih tinggi. Masalah nilai memang benar-benar dihadapi hakim karena pada kebenaran hukum yang manakah sebenarnya dasar pertimbangan itu harus disandarkan. Sedang hukum tertulis mengandung norma konkritnya dan putusan yang hanya berdasarkan atas pendapat yang subyektif tidaklah mempunyai banyak kekuatan. Dipihak lain, Hakim mempunyai kebebasan untuk menafsirkan undang-undang namun dengan

---

<sup>2</sup> Wiryono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1973, hal.86.

kebebasannya itu keputusannya selalu merupakan penerapan peraturan undang-undang, jadi peranan kepatutan dalam penemuan hukum sebenarnya juga tergantung bagaimana kebebasan hakim dalam mengambil putusan dengan mempergunakan kepatutan sebagai penemuan hukumnya. Dengan bantuan kepatutan hakim akan dapat menemukan hukumnya, karena keputusan adalah merupakan kesusilaan dalam arti yang obyektif yaitu apa yang dianggap patut oleh masyarakat. Padahal masyarakat tidak saja menuntut adanya keadilan dan kemanfaatan hukum tetapi juga kepaastian hukum, tentu saja hakim harus berusaha menyeimbangkan ketiganya.

Perlu diketahui masalah perjanjian diatur dalam Buku III kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tentang perikatan. Menurut Prof. Subekti, SH, suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutanannya.<sup>3</sup>

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau di tulisnya. Jadi suatu perjanjian di mana orang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian Intermedial*, Jakarta, 1983, hal.1.

Sedangkan dalam penelitian ini penulis mengambil obyek perjanjian beli-sewa. Perjanjian ciptaan praktek atau kebiasaan yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi, ciptaan sendiri dalam praktek memang di perbolehkan karena sebagaimana di ketahui bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka atau azas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>4</sup>

Mengenai bentuk perjanjian beli-sewa sebenarnya adalah suatu macam jual beli atau setidaknya-tidaknya lebih mendekati jual beli dari pada sewa-menyewa. Adapun mengenai penyebab terjadinya perjanjian beli-sewa adalah mula-mula untuk menampung persoalan bagaimana cara memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk membeli barangnya tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu membayar harga barang-barang itu sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima harga barang itu dicicil atau diangsur tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harga dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh sipembeli. Sebagai jalan keluar lalu ditemukan suatu macam perjanjian dimana selama harga belum dibayar lunas, maka sipembeli menjadi penyewa dahulu dari barang-barang yang ingin dibeli.

---

<sup>4</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, hal.51.

Sedang penemuan isi perjanjian berkaitan dengan masalah pertanggung jawaban resiko dan itikad baik dari kedua pihak seperti tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan harus di laksanakan dengan itikad baik.<sup>5</sup> “Sejalan dengan Hukum Islam menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan tetap memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan”.<sup>6</sup> Dalam hal pemenuhan perjanjian sering terjadi adanya cacat tersembunyi yang melekat pada barang dan cacat tersembunyi tersebut tidak mudah dilihat oleh seorang pembeli yang normal dan bukan seorang pembeli yang terlampau teliti sebab adalah mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat itu.

Disini peran hakim dituntut untuk menyelesaikan sengketa perjanjian, seperti tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa hakim berkuasa untuk menguasai pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan, ini berarti hakim berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya manakala pelaksanaan menurut bertentangan dengan itikad baik. Hakim berkuasa untuk mencegah pelaksanaan yang menyinggung rasa keadilan, akan tetapi kriteria kepatutan itu sendiri tidak ditemukan secara tertulis, padahal kita tahu bahwa hukum tidak

---

<sup>5</sup> Subekti Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, t.th., hal.307.

<sup>6</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Azas Hukum Maumalat*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1988, hal.10.

tertulis rumusannya tidak jelas dan sukar menemukannya disamping itu terdapat keseragaman di berbagai tempat, hal ini menimbulkan ketidakpastian dan ketidaksamaan hukum.

Mengingat pentingnya suatu ketentuan mengenai sewa-beli, yang belum ada peraturannya dalam KUHPerduta, maka pemerintah mengeluarkan peraturan yang berupa : Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/80 tanggal 1 Perbruari 1980 yang tentang perijinan kegiatan usaha beli-sewa jual-beli dengan angsuran dan sewa (renting). Dengan keluarnya Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi tersebut, kegiatan beli-sewa, jual beli dengan angsuran maupun sewa (renting) diharapkan akan lebih terbina dan terarah. Dalam teori yang penulis peroleh bahwa seringkali pihak penyewa beli kedudukan yang lemah dalam suatu perjanjian beli-sewa, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori, dengan melakukan suatu penelitian dalam praktek yang berjudul PENERAPAN AZAS ITIKAD BAIK DALAM PRAKTEK PERJANJIAN BELI-SEWA STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI REMBANG.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada rumusan bahwa perjanjian beli-sewa adalah bentuk perjanjian yang muncul dalam praktek dan yang digunakan adalah ketentuan para pihak. Di sisi lain bahwa pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta adalah pasal

yang abstrak dan berisikan norma luas serta menjadi tugas Hakim untuk menafsirkan, maka ada beberapa masalah yang bisa diangkat dalam penelitian ini, yakni:

1. Apa saja kriteria azas itikad baik yang digunakan Hakim dalam penyelesaian sengketa perjanjian beli-sewa agar diperoleh ukuran yang mendekati kejelasan demi kemanfaatan, serta kepastian hukum?
2. Apa upaya Hakim untuk intervensi dalam pelaksanaan azas itikad baik yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dengan penelitian yang akan penulis adakan bertujuan:

1. Untuk memperoleh data-data tentang penerapan azas itikad baik dalam perjanjian beli-sewa tersebut yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Rembang.
2. Untuk mengetahui upaya Hakim dalam mengintervensi pelaksanaan azas itikad baik yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang

b. Dengan penelitian ini, maka secara langsung atau tidak langsung menambah wawasan penulis yang berkaitan dengan penerapan azas itikad baik dalam praktek perjanjian beli-sewa yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Rembang.

## 2. Kegunaan Praktis

a. Dapat mengolah dan menganalisis secara benar dan konkrit tentang peranan azas itikad baik dalam perjanjian beli-sewa dan dapat memberikan masukan terhadap penegakan hukum supaya dapat menerapkan azas itikad baik dalam perjanjian beli-sewa tersebut khususnya di Pengadilan Negeri Rembang.

b. Untuk memberikan masukan pada mereka yang tertarik dengan permasalahan ini lebih lanjut.

## **E. Terminologi**

Terminologi adalah pembahasan (informasi) mengenai arti kata-kata istilah-istilah yang ada pada judul penulisan, sehingga pembaca maupun pihak lain dapat mengerti maksud yang akan disampaikan oleh penulis.

### 1. Itikad Baik

Itikad baik adalah suatu perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri saja namun juga melihat kepentingan orang lain yang ditandai dengan perbuatan tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tanpa akal-akalan.

## 2. Azas Itikad Baik

Dalam itikad baik terbagi menjadi dua azas yaitu azas itikad baik subjektif dan azas itikad baik objektif. Itikad baik dalam arti subjektif dapat diartikan yaitu seseorang (yang menjadi subjek) haruslah jujur dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dengan kata lain sikap batin seseorang haruslah menunjukkan niat baik berupa kejujuran. Sedangkan itikad baik dalam arti objektif yaitu pelaksanaan suatu perjanjian (yang menjadi objek) harus didasarkan pada norma-norma kepatutan dan norma yang berlaku di masyarakat.<sup>7</sup>

Adapun yang menjadi dasarnya azas itikad baik dapat dijumpai dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Sedangkan menurut Pasal 1339 KUHPerdara yaitu “kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam suatu persetujuan, melainkan juga oleh apa yang diharuskan menurut sifat persetujuan, kepatutan, adat kebiasaan dan undang-undang”.

## 3. Perjanjian

Hukum Perjanjian adalah bagian dari hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Masalah janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam

---

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal.161

hukum perdata karena hukum perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasarkan atas seseorang.<sup>8</sup>

#### 4. Beli-Sewa

Beli-sewa adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.<sup>9</sup>

### **F. Metode Penelitian**

Agar tujuan dan manfaat penelitian ini dapat tercapai sebagaimana yang telah direncanakan, maka untuk hal itu dibutuhkan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan penelitian ini.

#### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, maka yang diteliti pada awalnya adalah dengan menggunakan data sekunder yaitu bahan pustaka kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yang diperoleh dari lapangan dengan memperhatikan norma hukum yang berlaku.

---

<sup>8</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hal.10

<sup>9</sup> Sudikno Martokusumo, *Makalah Penataran Hukum Perikatan II*, 1988, hal.1

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yakni menggambarkan masalah kemudian menganalisa permasalahan yang ada melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun berlandaskan kepada teori-teori yang digunakan. Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci dan sistematis dengan cara menganalisa data untuk memecahkan permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **3. Sumber Data**

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

### **a. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan berhubungan dengan permasalahan yang di bahas dengan melakukan wawancara dengan responden, yakni Hakim yang memutus dalam praktek perjanjian beli-sewa.

### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan terhadap data hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian berupa:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu berasal dari peraturan perundang-undangan berupa:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
  - c) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu semua tulisan yang menjelaskan data hukum primer yang meliputi buku-buku ilmiah tentang hukum, buku-buku acuan, dan studi dokumen.
  - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu data yang bersumber dari keterangan ahli hukum yang tersebar dalam kamus-kamus hukum, ensiklopedia, artikel, dokumen, dan kamus-kamus bahasa Indonesia.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung,

Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Demi tercapainya tujuan penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Rembang dengan cara:

1) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

2) Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini pihak Pengadilan kabupaten Rembang.

3) Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran,

sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah diterapkan.

#### **G. Sistematika Penulisan Hukum**

Untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara menyeluruh dalam penelitian hukum ini, maka penelitian ini dibagi menjadi 4 bab, dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya.

Sistematika penelitian ini sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Hukum.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan Pustaka berisi tentang landasan teori dari pengertian-pengertian yang didapat dari berbagai sumber literatur, antara

lain tentang Penerapan Azas Itikad Baik Dalam Praktek Perjanjian Beli-Sewa.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi uraian hasil penelitian yang disertai dengan pembahasan dalam bentuk penyajian data mengenai tentang penerapan azas itikad baik.

**BAB IV : PENUTUP**

Merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang berisi Kesimpulan dan Saran yang didapat dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya.