

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

*Nomor: 1856/SK/BAN-PT/Ak-PNB/S/V/2023*

*Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*

OLEH :

**Maria Yohana**

**NPM : 6052001248**

PEMBIMBING :

*Djaja S.Meliala,S.H.,M.H*



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana

Program Studi Hukum

2024

## LEMBAR PENGESAHAN

Penulisan Hukum dengan judul

*Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa  
Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*

yang ditulis oleh :

Nama : Maria Yohana

NPM : 6052001248

Pada tanggal : 20/06/2024

Telah disidangkan pada

Ujian Penulisan Hukum Program Studi Hukum Program Sarjana

Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

  
Djaja S. Meliala, S.H., M.H

Dekan,

  
Dr. R. B. Budi Prastowo, S.H., M.Hum



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Maria Yohana

NPM : 6052001248

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 5 Juli 2024

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

()

Maria Yohana

6052001248

## ABSTRAK

*Dalam membuat perjanjian di dalamnya terdapat syarat subjektif dan syarat objektif. Perjanjian sewa menyewa rumah untuk dijadikan sebagai kantor dilakukan oleh para pihak dengan telah memperhatikan syarat keabsahan dari perjanjian itu sendiri. Hak dan kewajiban para pihak yang ada di dalam sebuah perjanjian tertuang di dalam perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Salah satu kewajiban dari Penyewa adalah “menjadi bapak rumah tangga yang baik”, yang memiliki arti ialah menggunakan barang atau benda yang disewa seperti ia menggunakan barangnya seperti milik sendiri. Objek sewa di dalam perjanjian ini adalah rumah yang disewa untuk dijadikan kantor. Pihak yang menyewakan telah menyediakan peralatan yang sekiranya dibutuhkan oleh pihak Penyewa seperti perabotan, listrik, dan air. Pihak Penyewa merasa ada yang kurang dalam pelaksanaan untuk dijadikan kantor atau membutuhkan perabotan tambahan. Oleh karena itu, Pihak Penyewa menghubungi pihak ketiga selaku pelaku usaha yang bergerak di bidang layanan jasa pemasangan Wi-Fi. Permasalahan yang terjadi ialah ketika masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir, pihak ketiga masih menghubungi Pihak yang Menyewakan perihal tagihan. Penelitian ini memiliki tujuan yakni adalah untuk mengetahui bagaimana di dalam perjanjian sewa menyewa ini akan tanggung jawab kepada pihak ketiga serta apakah Pihak yang Menyewakan memiliki tanggung jawab kepada Pihak Ketiga. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis penting untuk melihat hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa serta keterlibatan pihak ketiga di dalamnya. Kesimpulan yang didapat ialah bahwa Pihak yang Menyewakan tidak dapat diminta pertanggungjawaban karena tidak terlibat di dalam perjanjian yang dibuat oleh Pihak Penyewa dengan Pihak Ketiga.*

Kata Kunci : perjanjian sewa menyewa, hubungan hukum, langganan Wi-Fi, pihak ketiga

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena tanpa perlindungan serta kuasa-Nya, penulis tidak akan mampu untuk dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “Analisis Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”. Penulisan hukum ini diajukan untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini, penulis mendapat banyak bantuan dan dorongan dari para pihak yang hadir di dalam hidup penulis. Skripsi ini dapat terwujud atas bantuan dari berbagai pihak yang memberikan arahan serta dukungan. Penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar – besarnya kepada Bapak Djaja S. Meliala, S.H., M.H selaku dosen pembimbing penulis yang dengan sabar memberikan ilmunya, bimbingan, arahan, dan masukkan kepada penulis selama menyusun skripsi ini. Selanjutnya penulis hendak mengucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing penulis saat seminar proposal hukum, Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., L.L.M. selaku dosen di kelas mata kuliah seminar penulisan hukum serta sebagai dosen penguji penulis saat sidang, dan kepada Ibu Dr. Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1. penulis mengucapkan terimakasih atas ilmu serta masukkan yang diberikan oleh Bapak dan Ibu selama penulis menyusun skripsi ini. Selanjutnya penulis hendak mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Tri Basuki Joewono, Ph.D selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan;
2. Bapak Dr. R. B. Budi Prastowo, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;
3. Bapak Adrianus Adityo Vito Ramon, S.H., L.L.M. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum;
4. Ibu Dr. Niken Savitri, S.H., MCL. selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum Ilmu Hukum;
5. Ibu Rismawati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Sarjan Ilmu Hukum;
6. Ibu Dr. Grace Juanita, S.H., M.Kn. selaku dosen wali penulis yang selama perkuliahan memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis;

7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;
8. Seluruh jajaran tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah membantu perihal administrasi penulis selama perkuliahan.
9. Orang Tua penulis, Papa dan Mama. Terimakasih kepada Papa dan Mama yang telah membesarkan, merawat, mendidik, dan mendoakan penulis dari kecil hingga seperti sekarang. Terimakasih atas Papa yang secara finansial mendukung penulis sehingga bisa berkuliah. Terimakasih kepada Mama yang memberikan dukungan mental kepada penulis di saat penulis lelah dengan kehidupan perkuliahan.
10. Cici dan keluarga kecilnya, suami (Kakak Ipar) dan kedua anaknya (kedua ponakan). Terimakasih kepada cici dan keluarganya yang memberikan sedikit hiburan dengan mengajak libur atau sekedar refreshing sejenak dari penatnya perkuliahan atau di saat penulisan ini. Terimakasih kepada kedua ponakan penulis yang masih kecil, senyum dan pelukan dari kalian menghibur penulis.
11. Dede, terimakasih selama perkuliahan semasa offline tepatnya selama 2 tahun ini telah menemani penulis untuk berkuliah, baik menjadi teman untuk pergi dan pulang bersama dari kampus dan teman belajar. Terimakasih juga telah membantu penulis yang sedikit kesulitan dalam menghafal beberapa materi telah dengan sabar hendak membantu belajar penulis. Harapan penulis untuk adik penulis, semoga dengan penulis menyelesaikan studinya dapat memotivasi adik penulis untuk segera lulus juga.
12. Grup “Yuk Lulus” yang beranggotakan Vina, Pagi, dan Aqila yang telah memberikan motivasi dan dorongan untuk segera menyelesaikan studi. Mereka yang telah memberikan warna di kehidupan perkuliahan ini dengan berbagi cerita, menemani di kala senang dan sedih, dan sebagai teman belajar bersama.
13. Grup “Bahagia Selalu” yang beranggotakan Tabita, Vina, Pagi, Gracia, Felix, Nda, Aqila, Felicia, Melinda, Michelle, Putri, dan Yooka. Terimakasih kepada teman – teman yang telah menemani penulis selama masa perkuliahan, menjadi teman belajar bersama, teman bertukar pikiran, teman yang saling mendukung dan menyemangati satu sama lain.
14. Grup “The Fairytopiaisme” yang beranggotakan Evelyn, Putri, Daniella, Tricia, Vern, Briana, dan Anas selaku sahabat SMA penulis. Terimakasih kepada mereka karena telah memberikan dukungan, motivasi, serta masukkan kepada penulis.

Mereka yang telah mewarnai kehidupan penulis dengan berbagai cara seperti bermain bersama, bercerita, berbagi suka dan duka bersama – sama.

15. Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada diri sendiri karena telah mengerahkan baik fisik dan mental dalam menghadapi masa – masa yang bahagia atau pun sulit, sedih saat perkuliahan dan penulisan.

Bandung, 5 Juli 2024

Penulis,

Maria Yohana

6052001248

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK .....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERIKATAN, BUKU III KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA .....	8
2.1 Tentang Perikatan dan Perikatan yang lahir dari Perjanjian berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.....	8
2.2 Perjanjian.....	12
2.3 Perjanjian Sewa Menyewa.....	20
BAB III HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DENGAN PIHAK KETIGA SELAKU PELAKU USAHA.....	27
3.1 Hubungan Hukum.....	27
3.2 Pihak Ketiga dalam hubungan Hukum Perjanjian .....	29
BAB IV ANALISIS TANGGUNGJAWAB PARA PIHAK DI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DAN APAKAH PIHAK YANG MENYEWAKAN BERTANGGUNGJAWAB TERHADAP PIHAK KETIGA .....	35
4.1 Bentuk Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Para Pihak di dalam Perjanjian Sewa Menyewakan kepada Pihak Ketiga selaku Pelaku Usaha.....	35
4.2 Apakah Pihak yang Menyewakan mempunyai tanggung jawab kepada Pihak Ketiga .....	39
BAB V PENUTUP.....	42
5.1 Kesimpulan.....	42
5.2 Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA.....	44



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Properti berupa rumah yang disewa digunakan sebagai rumah untuk tempat tinggal atau dijadikan kantor tempat orang bekerja. Pemilik properti yang hendak menyewakan propertinya dapat disebut sebagai Pihak yang Menyewakan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan definisi properti atau pengertiannya properti adalah “harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan”. Pengertian properti menurut Dhaniswara K.Harjono dalam bukunya mengenai Buku Hukum Properti, pengertian “properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal yang digunakan untuk rumah dijadikan tempat tinggal atau hunian atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya atau disebutnya non hunian”.<sup>1</sup> Bagi pihak yang hendak menyewa properti dapat disebut sebagai Penyewa.

Proses yang dilalui oleh kedua belah pihak sebelum terciptanya atau terjalin sebuah perjanjian mengenai sewa menyewa. Pihak yang Menyewakan, mengiklankan propertinya untuk dapat disewa. Sedangkan, pihak Penyewa mencari properti yang dapat dijadikan sebagai rumah untuk tinggal atau kantor. Ketika para pihak bertemu, membahas mengenai suatu kesepakatan terutama berbicara mengenai harga. Terciptalah suatu perjanjian tentang sewa menyewa. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1867 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang untuk selanjutnya akan disebut sebagai KUH Perdata yang berbunyi

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan - tulisan otentik maupun dengan tulisan - tulisan di bawah tangan”.

Pihak yang Menyewakan dengan Penyewa akan membuat sebuah perjanjian, pengertian mengenai perjanjian terdapat di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi

---

<sup>1</sup> SIP LAW FIRM, Pengertian Properti, Karakteristik, dan Sumber Hukumnya, diakses dari <https://siplawfirm.id/pengertian-properti-karakteristik-dan-sumber-hukumnya/?lang=id>, pada tanggal 6 Januari 2024, pukul 09.59 WIB.

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Surat perjanjian sewa menyewa memiliki fungsi untuk melindungi atau mencegah kedua belah pihak dari perselisihan yang akan atau kemungkinan terjadi di kemudian hari di antara Pihak yang Menyewakan dan Pihak Penyewa. Perjanjian mengenai sewa menyewa terdapat di dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”.

Unsur terpenting atau terutama di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat 3 unsur penting yakni 2 yang terutama merupakan barang dan harga. Unsur lainnya yang tidak kalah penting ialah unsur waktu, jangka waktu. Perihal waktu ini yang membedakan perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian jual – beli. Di mana perjanjian jual beli memiliki unsur barang dan harga tetapi tidak memiliki unsur waktu.

Kedua belah pihak yakni yang terdiri dari Pihak yang Menyewakan serta Penyewa jika telah mencapai kata “sepakat” mengenai barang yang disewa yakni berupa rumah untuk dijadikan kantor. Kemudian, membahas mengenai harga yang telah mencapai kesepakatan kedua belah pihak disertai dengan waktu sewa menyewa. Pembahasan yang mereka lakukan kemudian dituangkan di dalam perjanjian yang dapat berbentuk lisan atau tertulis. Ada pun isi perjanjian sewa menyewa mencakup hak dan kewajiban Pihak yang Menyewakan serta Penyewa. Di dalam KUH Perdata Pasal 1550 yang berbunyi

“Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- 2) Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; dan
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.”

Perlengkapan tambahan guna melengkapi kebutuhan pemakaian properti disewakan menjadi kantor, salah satunya ialah jaringan internet. Pada era ini, penggunaan Wi-Fi menjadi sangat penting dan dibutuhkan. Pengertian dari Wi-Fi yang dikutip dari Webopedia, “Wi-Fi merupakan teknologi jaringan nirkabel yang menggunakan gelombang radio untuk menyediakan akses internet tanpa kabel dengan kecepatan yang tinggi”. Sejarahnya Wi-Fi, pertama kali muncul pada tahun 1999 Wireless Ethernet Compatibility Alliance (WECA) di Atlanta yang merupakan lembaga sertifikasi jaringan Amerika Serikat. Arti dari Wi-Fi sendiri awalnya tidaklah memiliki arti apa pun, arti dari Wi-Fi sama sekali bukanlah kata yang penting. Pada awalnya terdapat produk yang akan dijual kepada konsumen bernama “*Institute of Electrical and Electronics Engineers (IEEE) 802.11*”. Namun, dikarenakan nama produk yang begitu panjang dan sulit untuk diingat, maka WECA meminta bantuan pada firma yang bekerja sebagai konsultan merek untuk mencari nama lain yang mudah diucapkan dan dapat diingat. Maka dari itu, ter pilihlah nama Wi-Fi. Fungsi utama dari Wi-Fi adalah menghubungkan perangkat seperti *handphone*, laptop, bahkan dengan perkembangan teknologi saat ini terdapat *smart tv* yang dapat dihubungkan dengan Wi-Fi untuk menghubungkan antara smartphone dengan *smart tvnya*. Wi-Fi menghubungkan perangkat tersebut ke internet, tanpa ada gangguan dari kabel yang menyebar. Cara kerja dari Wi-Fi yang utama harus ada adalah *router* atau jembatan penghubung antara perangkat dan internet.<sup>2</sup>

Di wilayah Negara Indonesia kini, salah satunya di wilayah kota Bandung telah banyak beberapa badan usaha yang menyediakan layanan pemasangan Wi-Fi. Pada umumnya penggunaan Wi-Fi dihitung secara bulanan. Cara memasang Wi-Fi pun mudah yakni dengan menghubungi salah satu perusahaan yang menyediakan layanan Wi-Fi untuk meminta berlangganan. Pada saat hendak berlangganan, calon konsumen akan diberi arahan dan diberi panduan mengenai syarat dan ketentuan untuk berlangganan. Selain itu terdapat ketentuan mengenai cara pembayaran, kapan pembayaran akan ditagih setiap bulannya. Selain itu dapat memilih metode pembayarannya. Serta terdapat ketentuan bagaimana cara untuk berhenti berlangganan. Proses dalam berhenti berlangganan juga terdapat syarat dan ketentuannya tersendiri.

---

<sup>2</sup> CNN Indonesia, WiFi: Pengertian, Fungsi, dan Cara Kerja, diakses dari, <https://www.cnnindonesia.com/teknologi/2022022214121-190-765473/wifi-pengertian-fungsi-dan-cara-kerja/2>, pada tanggal 6 Januari 2024, pukul 10.05 WIB

Salah satunya adalah menghubungi *customer service* dari perusahaannya untuk dapat ditindaklanjuti kembali. Pada umumnya saat berhenti berlangganan alat bernama *router* akan diminta kembali.

Setelah ditandatangani perjanjian sewa menyewa, penyewa memasuki tempat properti. Pihak yang Menyewakan menyediakan beberapa peralatan yang sekiranya dapat membantu penyewa. Peralatan yang disiapkan di antaranya seperti meja, kursi, dan laci. Kemudian Penyewa memasukkan barang - barang yang diperlukan untuk keperluan kantor. Barang – barang yang dijadikan sebagai keperluan kantor terdiri dari meja kerja tambahan yang sebelumnya Pihak yang Menyewakan telah menyediakan tetapi masih memerlukan tambahan meja dan kursi. Tidak lupa dengan zaman yang kian modern menggunakan komputer untuk mempermudah melakukan pekerjaan. Keperluan tambahan ditambahkan sendiri oleh Pihak Penyewa seperti apa yang dibutuhkannya kemudian. Setelah menjalani kegiatannya sebagai kantor, penyewa menganggap perlu adanya Wi-Fi untuk keperluan lanjutan keberlangsungan kantor.

Oleh karena dengan maksud tersebut, Penyewa menghubungi Pihak Ketiga. Pada tahap ini, Penyewa berperan sebagai Konsumen terhadap Pihak Ketiga yang berperan sebagai Pelaku Usaha. Selang beberapa waktu, perjanjian sewa menyewa berakhir. Penyewa keluar dari properti dengan meninggalkan barang - barang milik dari Pihak yang Menyewakan. Lewat sebulan setelah Penyewa keluar dari tempat sewa, Pihak yang Menyewakan dihubungi oleh Pihak Ketiga perihal tagihan bulanan yang harus dibayar atas penggunaan Wi-Fi. Pihak yang Menyewakan masih membayarkan tagihan Wi-Fi yang pada kenyataannya sama sekali tidak menggunakan Wi-Fi. Pada saat pembayaran tersebut Pihak yang Menyewakan hendak menghentikan langganan Wi-Fi. Pihak yang Menyewakan menghubungi Indihome untuk berhenti berlangganan. Akan tetapi, tidak direspon dengan baik oleh Pihak Ketiga sehingga tagihan tetap berlanjut.

Hubungan yang terjadi di antara Penyewa dengan Pihak Ketiga yakni provider Wi-Fi adalah sebagai Konsumen dengan Pelaku Usaha. Pelaku Usaha dalam hal ini bekerja dalam bidang memberikan atau memberikan pelayanan jasa berupa pemasangan Wi-Fi. Penyewa dalam hal ini berperan sebagai Konsumen. Konsumen yang menghubungi Pelaku Usaha dengan permintaan menggunakan jasa pemasangan Wi-Fi untuk kantor. Definisi dari pihak ketiga jika meninjau dari Kitab Undang –

Undang Hukum Perdata dapat merujuk pada Pasal 1316 dan Pasal 1317. Di dalam penulisan ini, Pasal 1316 dan Pasal 1317 KUH Perdata menyebutkan mengenai keterlibatan dari Pihak Ketiga. Bunyi dari Pasal 1316

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ke tiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ke tiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya”.

Pasal 1317 KUH Perdata berbunyi

“Lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apa bila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu”.

Perihal terjadinya kejadian di dalam perjanjian sewa menyewa, Pihak Penyewa membuat permasalahan di mana Pihak yang Menyewakan menanggung sejumlah biaya, mengeluarkan uang yang diberikan kepada Pihak Ketiga. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

- 1.2.1. Apakah bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Para Pihak di dalam Perjanjian Sewa Menyewa kepada Pihak Ketiga selaku Pelaku Usaha?
- 1.2.2. Apakah Pihak yang Menyewakan mempunyai tanggung jawab kepada Pihak Ketiga?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dan manfaat Penelitian ini adalah di antaranya sebagai berikut:

- Untuk mengetahui jika di dalam hukum perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak yang harus dilaksanakan.
- Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab para pihak di dalam perjanjian sewa menyewa dengan adanya pihak ketiga selaku pelaku usaha.

#### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah prosedur penelitian yang menggunakan pendekatan penelitian kepustakaan. Bahan sumber hukum terbagi menjadi 3 (tiga) ; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, bahan hukum yang utama digunakan untuk penelitian yakni dengan merujuk pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai sumber hukum primer. Dapat diperoleh melalui buku yang ditulis oleh para ahli, jurnal, karya tulis ilmiah, berita, artikel, berita, dokumen lain yang dapat ditemukan di internet.
- c. Bahan hukum tersier, bahan yang diperoleh dari adanya penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

- a. BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan berisi mengenai latar belakang masalah yang menjadi permasalahan di antara para pihak yang ada. Terdapat penjabaran mengenai rumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian, metode penelitian yang akan digunakan, dan terakhir berisi sistematika penulisan.

- b. BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERIKATAN, BUKU III KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA

Bab ini akan berisi penjelasan mengenai pemahaman dari perikatan, perikatan dapat menimbulkan perjanjian atau perbuatan melawan hukum. Serta akan menjelaskan mengenai perjanjian itu sendiri serta pada khususnya ialah perjanjian sewa menyewa menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

- c. BAB III : HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA BESERTA PIHAK KETIGA SELAKU PELAKU USAHA

Bab ini akan memberi penjelasan atau pemahaman hubungan antara para pihak. Pihak yang terlibat di dalam perjanjian sewa menyewa itu sendiri yakni Penyewa dengan Pihak yang Menyewakan, disertai dengan adanya Pihak Ketiga yang berperan sebagai pelaku usaha.

d. BAB IV : ANALISIS TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DAN APAKAH PIHAK YANG MENYEWAWAKAN BERTANGGUNGJAWAB TERHADAP PIHAK KETIGA

Bab ini akan membahas mengenai pemahaman yang telah dijabarkan di bab sebelumnya dengan tanggung jawab para pihak, bagaimana seharusnya dan sebaiknya dilakukan oleh para pihak berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Serta keterkaitannya tanggung jawab dari Pihak yang Menyewakan apakah memiliki tanggung jawab kepada Pihak Ketiga selaku pelaku usaha.

e. BAB V : PENUTUP

Bab ini akan berisikan mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan dari apa yang telah didapat dari permasalahan penelitian. Kemudian, saran akan berisikan saran yang dapat diberikan kepada para pihak di dalam perjanjian sewa menyewa, serta saran untuk pihak ketiga selaku pelaku usaha. Diharapkan saran yang diberikan dapat berguna di kemudian hari.