

Analisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pihak BUMDes dengan penyewa (Studi Desa alas rajah)

Sumriya

Program Studi ilmu hukum , Universitas Trunojoyo Madura

E-mail: sumriyah@trunojoyo.ac.id

Riesta Yoga Hastama

Program Studi ilmu hukum , Universitas Trunojoyo Madura

E-mail: riesta@trunojoyo.ac.id

Linda uril khofifah

Program Studi ilmu hukum , Universitas Trunojoyo Madura

E-mail: lindaurilkhofifah@gmail.com

Alamat :Jl. Raya Telang,PO BOX 02 Kecamatan Kamal, Bangkalan Jawa Timur 69162 Indonesia

Korespondensi : sumriyah@trunojoyo.ac.id

Abstract— *the purpose of this study is to analyze the management of village property. Village property in the form of land and buildings that have been handed over for the economic progress of the village community which is invested in BUMDes on the basis of the season can be used optimally. So that it does not burden the village budget and expenditure. This study examines agreements by analyzing the application of legal principles of agreements in cooperation contracts for the management of village property leased to BUMDes and community management. The principles of treaty law which is a civil law concept applied in the concept of state administrative law become an interesting one because the agreement is in the regulation of private law and public law. Government contracts are routine government legal acts, to ensure legal certainty for the parties involved, legislation is needed that specifically regulates commercial contracts by the government both regarding procedures and limits of authority.*

Keyword-: *principle of agreement, parties, lease*

Abstrak— Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pengelolaan barang milik desa. Harta desa berupa tanah dan bangunan yang telah diserahkan untuk kemajuan perekonomian masyarakat desa yang ditanamkan pada BUMDes berdasarkan musim dapat dimanfaatkan secara optimal. Sehingga tidak membebani anggaran dan belanja desa. Penelitian ini mengkaji perjanjian dengan menganalisis penerapan asas hukum perjanjian dalam kontrak kerjasama pengelolaan barang milik desa yang disewakan kepada BUMDes dan pengelolaan masyarakat. Asas-asas hukum perjanjian yang merupakan konsep hukum perdata yang diterapkan dalam konsep hukum administrasi negara menjadi suatu hal yang menarik karena perjanjian berada dalam pengaturan hukum privat dan hukum publik. Kontrak pemerintah merupakan perbuatan hukum rutin pemerintah, untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus kontrak dagang yang dilakukan pemerintah baik mengenai tata cara maupun batas kewenangannya.

Kata Kunci-: asas perjanjian, para pihak, sewa

PENDAHULUAN

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya nikmat dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPperdata

mengenai Perjanjian sewa-menyewa¹. Sewa-menyewa merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga dibetu perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan suatu dengan lainnya. Bahwa perjanjian sewa-menyewa karena adanya jangka waktu maka perjanjian tersebut mengandung resiko bahwa hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak tidak dilaksanakan dengan baik seperti terjadinya wanprestasi, atau yang lainnya maka memerlukan iktikad baik dari kedua belah pihak.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa perlu dijaga kelestarian dan kesuburannya serta menghindari adanya pengrusakan. Pembangunan yang terus meningkat dan berkembang akan menyangkut masalah tanah, maka tanah merupakan faktor strategis dalam pembangunan Nasional. Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa tanah

Memanfaatkan aset Desa dengan baik dan maksimal. Maka secara langsung dapat memberikan pemasukan ke Desa sebagai salah satu sumber pendapatan dan anggaran pembangunan. Pendapatan desa ini dapat digunakan untuk mendukung penyelenggaraan Desa, serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁶ Ada beberapa jenis pemanfaatan kekayaan desa berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa sebagai berikut:

1. Sewa
2. Pinjam pakai
3. Kerjasama pemanfaatan; dan
4. Bangun serah guna dan bangun guna serah

Kios-kios yang digunakan untuk melakukan penjualan di daerah tempat wisatawan yang dilakukan untuk menopang perekonomian masyarakat, masyarakat madura memang pandai untuk melakukan perdagangan yang mana kios-kios yang di sewa digunakan untuk menjual makanan dan beberapa oleh oleh khas madura. Potensi yang di bisa diambil oleh pemerintah desa di desa alas rajah kecamatan blega adalah potensi perdagangan.

Sewa-menyewa di landasi pada perjanjian sewa menyewa menjamin ikatan diantara kedua pihak, perjanjian sewa-menyewa guna menajmin ikatan diantara kedua belak pihak, perjanjian tersebut merupakan peraturan yang mengikat kedua belah pihak sehingga berlaku

¹ R.subekti,1995, Aneka perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal.39.

atau tidak, dan bagaimana pelaksanaan tanggung jawab hukum pada perjanjian tersebut. Menurut pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa².

Banyak penulis ahli hukum Indonesia menganggap itikad baik bersifat subjektif. Akan tetapi sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro³, Asas-Asas Hukum Perjanjian, menyebutkan para kalangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa disamping adanya pengertian itikad baik yang subjektif, juga ada itikad baik yang bersifat objektif, oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid*, *redeljkheid*).pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan, karena sangat sulit apabila dipahami secara subjektif. Oleh karena itu itikad baik hanya dapat dilihat apabila secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian. Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.⁴

Asas iktikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu⁵:

1. Iktikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Iktikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, iktikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

Iktikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hokum iktikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati bersama.

² Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ R.Subekti, Loc.cit

⁴ Charles Fried dalam Ridwan Khairandy II, Ridwan Khairandy, 2004, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Pascasarjana UI, Jakarta, hal. 130-133.

⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, Dalam Miftah Arifin, Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian, Jurnal Ius Constituendum Volume 5 Nomor 1 April 2020. Hal 67-68

Dalam suatu perjanjian pentingnya penerapan asas-asas hukum perjanjian termasuk penerapan asas itikad baik, dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian stand sangat penting, hal tersebut berpengaruh terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewamenyewa stand. Dalam hal pelaksanaan perjanjian khususnya pelaksanaan hak dan kewajiban, pelaksanaan asas itikad baik berdasarkan pada perilaku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian khususnya hak dan kewajiban.

Hal tersebut seringkali menimbulkan masalah karena penerapan asas-asas itikad baik hal tersebut didasarkan pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa stand, tingkah laku para pihak mempengaruhi pelaksanaan tersebut, itikad baik tersebut wajib dilaksanakan dimana para pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban dilaksanakan dengan itikad baik. Berbagai masalah akan timbul termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ketika pelaksanaan perjanjian tidak didasarkan dengan asas itikad baik dan asas itikad baik ini menjadi sangat penting karena dianggap tidak terlihat ketika pelaksanaan perjanjian, akan tetapi menjadi asas yang sangat penting karena berkaitan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan para pihak. Berdasarkan itu menimbulkan permasalahan Bagaimana Hubungan Hukum perjanjian sewa menyewa kios berdasarkan KUHPerdara ? bagaimana perjanjian sewa menyewa kios berdasarkan asas itikad baik ?

TINJAUAN TEORITIS

Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya yang disebut dengan perjanjian timbal balik. Menurut pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Asas hukum perjanjian yang bisa dikatakan juga dengan itikad baik objektif dan itikad baik bersifat objektif yang mana itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan karena sangat sulit dipahami secara subjektif dalam suatu perjanjian pentingnya penerapan asas-asas hukum perjanjian termasuk penerapan asas itidak baik dalam penerapan itikad baik dalam perjanjian sewa kios sangat penting. Hal ini berpengaruh kepada hak dan

kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa. Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban. Perjanjian sewa menyewa menimbulkan asas obligatoir, Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan⁶. Dari timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak tersebut kemudian memunculkan resiko-resiko perjanjian seperti wanprestasi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan.¹¹ Dalam hal pelaksanaan perjanjian, pelaksanaan tersebut didasarkan pada asas hukum perjanjian, Dalam perjanjian, dikenal dengan adanya prinsip-prinsip atau asas-asas hukum perjanjian sebagai dasar pelaksanaan suatu perjanjian. Asas-asas Hukum perjanjian yang ada dalam Kitab KUHPPerdata, yaitu antara lain Asas Kebebasan Berkontrak (Freedom of Contract), Asas Mengikat Sebagai Undang-undang (Pacta Sunt Servanda), Asas Konsensualitas (Consensualisme) dan Asas Itikad Baik (Good Faith).⁷

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), karena didalam penelitian ini pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. ¹³ Sehingga dalam penelitian ini penulis akan mengkaji terbatas tentang norma atau peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Jenis data yang digunakan penulis adalah :

⁶ Milano Dolo, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Lex Privatum* Vol. VI/No. 10/Des/2018, Hal. 14

⁷ Johannes Gunawan, Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak, Dalam Septarina Budiwati, Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens, *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental* 2019, Hal. 42

a. Data sekunder

Data Sekunder yaitu bahan-bahan kepustakaan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), buku hukum perjanjian, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

b. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

c. Data primer

Data primer ialah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama dan belum diolah dan diuraikan orang lain.⁸Data Primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan yang didapatkan dari Perjanjian kios.

Metode pengumpulan data menggunakan metode pengumpulan data berupa Studi Kepustakaan dimana data kepustakaan ini diperoleh melalui penelitian yang meliputi berbagai dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan objek yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis data adalah analisis deskriptif, yaitu analisis yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisa dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Hubungan hukum perjanjian sewa-menyewa kios berdasarkan KUHPperdata

Prinsip hukum mengatur hubungan antara orang satu dengan lainnya. Semua hubungan dalam masyarakat tidak mungkin di lepaskan dari hukum. Oleh hukum, itu hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subyek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain⁹.

⁸ Hilman Hadikusumo, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 65.

⁹ R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar grafika, Hal. 269

Hubungan hukum adalah setiap hubungan yang terjadi anatar dua subjek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan baik dan kewajiban dipihak lain¹⁰. Unsur-unsur hukum ada 3 yaitu¹¹:

- a. Adanya orang-orang yang hak/kewajiban saling berhadapan
- b. Adanya objek yang berlaku berdasarkab hak dan kewajiban
- c. Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan.

Desa sebagai badan hukum publik yang diberikan kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana didalam menunjang pembangunan di pedesaan. Dalam rangkan pengembangan di desa salah satu sumber pendapatn desa berasal dari tanah tanah kas desa. oleh sebab itu desa alas rajah melakukan sewa menyewakan kios yang dapat digunakan oleh masyarakat dengan dilakukannya di tempat bumi perkemahan. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata pasal 1548 yang Berbunyi sebagai berikut:

*“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”*¹²

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undangundang, ketertiban, dan kesusilaan. Jadi, dalam perjanjian timbal- balik dimana hak dan kewajiban disatu pihak saling berhadapan dipihak lain terdapat dua perikatan. Hak dan kewajiban tersebut merupakan akibat hubungan hukum yaitu hubungan yang di atur oleh hukum¹³. Dalam perjanjian sewa menyewa kios antara masyarakat yang menyewa dengan BUMDes alas Musim obyek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban telah dimuat dalam perjanjian, yaitu adalah sebuah kiosatau tempat yang digunakan untuk penjualan.

Perjanjian yang telah dilakukan oleh masyarakat dan BUMDes alas musim telah memenuhi unsur-unsur dari hubungan hukum sebagai mana disebutkan diatas, perjanjian sewa menyewa rumah kios tersebut juga telah sesuai dengan peraturan KUHPerdata antara lain :

¹⁰ Isqah, 2008 *Dsar-Dasar Ilmu Hukum* Jakarta : Sinar Grafika. Hal 84

¹¹ *Ibid*, Hal 271

¹² Kitab Undang- undang Hukum perdata pasal 1548

¹³ H. Riduan Syahrani, 2004, “Seluk- Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata”, PT Alumni, Cetakan Kedua, Bandung, hlm 196

a. Pasal 1313

“ sesuatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap suatu orang lain atau lebih “ yaitu BUMDes alas musim sebagai pihak 1 pengelola kios yang berniat menyewakan kios tersebut.

b. Pasal 1320

Dalam perjanjian sewa menyewa kios antara BUMDes dengan masyarakat yang akan menyewa telah memenuhi syarat yang sah sesuai dengan perjanjian pada pasal 1320

c. Pasal 1338

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Berdasar dua pasal dalam KUH Perdata tersebut, dapatlah dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak”

Dalam perjanjian dipergunakan untuk kios yaitu dalam rangka untuk menyejahterakan perekonomian desa melalui perdagangan di daerah wisata yang menjadi proker BUMDes alas musim.

Pelaksanaan kewajiban oleh pihak yang menyewakan juga dilaksanakan dengan itikad baik dan tanpa adanya perbedaan pendapat yang hingga menimbulkan perselisian

2. Perjanjian sewa menyewa kios berdasarkan asas itikad baik

Peranan asas itikad baik dalam kontrak baku (upaya untuk menjaga keseimbangan bagi para pihak) telah disepakati dalam pelaksanaan kontrak. Semata bertujuan untuk mencegah terjadinya perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Subekti menjelaskan bahwa itikad baik menurut pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak, yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan .

Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang . persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud yang dilakukan dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga akan dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Selain itu dalam prinsip asas itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang sangat diperlukan guna mencegah terjadinya wanprestasi dari para pihak dalam perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan masyarakat dengan BUMDes itikad baik dilaksanakan dengan tetuang dalam isi perjanjian yaitu :

- a. BUMDes alas musim berhak sepenuhnya untuk tidak memperpanjang kegiatan perdagangan.
- b. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan bangunan dan fasilitas yang sudah di sediakan oleh BUMDes

Dari hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, karena pelaksanaannya berhubungan dengan itikad baik seperti menjaga kebersihan, ketertipan, keamanan lingkungan dan setiap ada perubahan harus sepengetahuan pihak ke 1.

Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah kios yang telah dilaksanakan hak dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran sesuai dengan perjanjian antara lain :

- a. Pihak penyewa juga menjaga keamanan dan ketertiban dengan mentaati pengaturan yang berlaku di masyarakat sekitar sehingga tidak menimbulkan kegaduhan dimasyarakat.
- b. Pihak yang menyewakan beritikad baik dengan tidak menyewakan objek perjanjian atau kios miliknya kepada pihak lain selain masa sewa selesai dengan pihak penyewa.

Ketika ada perubahan pada masa menyewa berjalan yang artinya apabila ada suatu perubahan pihak lain yang menyewakan wajib tahu apa yang dirubah dan melalui kesempatan kedua belah pihak. Itikad baik pada perjanjian sewa menyewa kios pada dasarnya dilaksanakan dengan baik dengan adanya komunikasi antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa melakukan dengan itikad baik, meskipun pada perjanjian saksi hanya satu orang saksi dan hak dan kewajiban yang dimuat dalam perjanjian itikad memuat secara lebih banyak dan lebih mendalam.

KESIMPULAN DAN SARAN

Hubungan hukum perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdara menimbulkan hubungan hukum antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan menimbulkan hubungan hukum dimana hubungan tersebut saling mengikat para pihak yang melukan perjanjian untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak karena adanya peristiwa hukum yang mereka lakukan yaitu berupa kesepakatan dari pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yaitu berupa kesepakatan dari pihak penyewa. Perjanjian sewa-menyewa yang

berbasis itikad baik penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu masyarakat desa alas musim dan yang menyewakan BUMDes alas musim.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

R.subekti,1995, Aneka perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal.39.

R. Subekti. (1995). *Aneka perjanjian*. Bandung, Citra Aditya Bakti.

R.Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hadikusumo, H. (1995). Metode pembuatan kerta kerja sama atau skripsi ilmu hukum. hal 65.

Hilaman Hadikusumo. (1995). metode pembuatan kertas kerja atau skripsi ilmu hukum. hal 65.

Isqa. (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

Charles Fried dalam Ridwan Khairandy II, R. K. (2004). Itikad Baik Dlam Kebebsan Berkontrak,. *Pascasarjana UI*, 130-133.

Dolo, M. (Des 2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Lex Privatum. vol VI(10)*, hal 14.

Gunawan, J. (2019). Johannes Gunawan, Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak, Dalam Septarina Budiwati, Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens. *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental*, hal 43.

Gunawan, J. (2019). Kajian Ilmu Hukum Tentang Kebebasan Berkontrak, Dalam Septarina Budiwati, Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens. *Prosiding seminar nasional hukum transendental*, hal 42.

Subekti, M. A. (n.d.). Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas itikad baik dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ius Constituendum, vol 05(01)*, 67-68.

Syahrani, H. (2004). Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata. hal 196.

Syahrani, H. R. (2004). seluk-beluk dan asas-asas hukum perdata . *PT. alumni cetakan kedua* , hal 196.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana