

BAB II

KAJIAN TEORITIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA MENURUT BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG PERDATA

A. Pengertian Tinjauan Teoritis Tentang Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian perjanjian

Buku III KUH Perdata berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbinten*is), yang mempunyai arti lebih luas dari perkataan perjanjian. Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa perikatan lahir karena adanya suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai persetujuan/perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, dinyatakan bahwa: “Persetujuan adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengertian perjanjian yang dibahas pada Pasal 1313 KUHPerdata, ternyata mendapat kritik dan para sarjana hukum karena masih mengandung kelemahan-kelemahan.

Menurut R. Setiawan, bahwa Pasal 1313 KUHPerdata mempunyai beberapa kelemahan, diantaranya dalam Pasal tersebut hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sehingga Pasal tersebut kurang lengkap, karena dengan menggunakan kata mengikatkan diri mempunyai kesan seolah-olah perjanjian itu hanya sepihak, sedangkan umumnya perjanjian melibatkan dua orang atau lebih. Kelemahan

selanjutnya hanya menyebutkan perbuatan saja sehingga menimbulkan pengertian yang terlalu luas.³⁵

Sehubungan dengan itu R. Setiawan memberikan pendapatnya mengenai perlunya diadakannya perbaikan, mengenai definisi tersebut, yaitu: ³⁶

- a. Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan saling mengaitkan diri. Dengan demikian rumusan Pasal 1313 KUHPerdara menjadi : perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Oleh karena adanya kelemahan-kelemahan dari KUHPerdara mengenai pengertian perjanjian ini, beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap tentang pengertian perjanjian. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁷

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua)

³⁵ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT Bina Cipta, Bandung, 2008, hlm. 14

³⁶ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Jakarta, 1987, hlm. 49

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 1

orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.³⁸

Menurut R. Setiawan, menyatakan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari pengertian yang dikemukakan tersebut, disimpulkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan atau melahirkan perikatan yaitu hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang lainnya atas suatu prestasi.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum maupun syarat khusus. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai objeknya disebut syarat

³⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

objektif.³⁹ Dalam hal suatu perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi dengan sendirinya demi hukum (*Nietig van Rechtswege, NuLL and Void*).⁴⁰

Untuk memperjelas keempat syarat tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.⁴¹ Suatu kesepakatan diawali dengan penawaran, yang merupakan pernyataan kehendak dari suatu pihak kepada pihak lawan. Penawaran tersebut kemudian diikuti

³⁹ Djadja S. Meliala, *Loc.Cit.*

⁴⁰ *Ibid* hlm. 172

⁴¹ Riduan Syahrani. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Alumni. Bandung, 2000, hlm. 205.

dengan pernyataan kehendak dari pihak lawan untuk menerima penawaran tersebut, yang disebut dengan penerimaan. Penawaran adalah usulan yang disampaikan kepada pihak lainnya untuk membuat suatu perjanjian dan ketika usulan tersebut diterima, akan timbul dan terbentuk suatu perjanjian.⁴²

Berkaitan dengan kesepakatan antara para pihak terdapat beberapa faktor yang menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut menurut Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dengan kata lain kesepakatan adalah persetujuan yang mengikat artinya sudah bersifat tetap tidak ada lagi tawar menawar mengenai isi kontrak, dan wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.⁴³ Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Yang dimaksud dengan cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Setiap orang adalah

⁴² Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 74

⁴³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 165

cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Orang yang cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa yaitu berumur 21 Tahun atau pernah menikah, belum berumur 21 Tahun tapi telah menikah dan tidak berada di bawah pengampunan, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 330 KUHPerdara. Sedangkan yang dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampunan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian bahwa suatu perjanjian harus mengenai oleh suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu:

objek perjanjian, sehingga yang diperjanjikan harus cukup jelas, masing-masing pihak mengetahui hak dan kewajibannya. Suatu hal tertentu tidak lain adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu

perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang dimaksud adalah perjanjian itu sendiri atau tujuan para pihak mengadakan perjanjian itu halal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sebab yang bertentangan dengan Undang-Undang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Apabila perjanjian yang dibuat tidak ada causa dan memenuhi unsur Pasal 1337 KUHPerdara, maka tidak ada suatu perjanjian.

Dari uraian di atas agar suatu perjanjian sah menurut ketentuan hukum, maka keempat syarat di atas harus dipenuhi. Apabila salah satu syarat atau beberapa syarat tidak dipenuhi maka perjanjian itu tidak sah menurut hukum.

3. Asas- Asas Hukum Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini menerangkan bahwa, segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, kebebasan tersebut bukan merupakan suatu kebebasan yang tanpa batas sebagaimana ketentuan mengenai batasan kebebasan dalam membuat suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”⁴⁴

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu bebas menentukan apakah akan melakukan perjanjian atau tidak, para pihak bebas menentukan dengan siapa akan melakukan perjanjian, bebas menentukan isi atau klausul perjanjian, bebas menentukan bentuk perjanjian,

⁴⁴ Herlien Budiono, *Loc.Cit.*

kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan⁴⁵

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (2). Suatu perjanjian mulai berlaku apabila sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian kecuali perjanjian itu bersifat formil. Ini berarti bahwa perjanjian itu telah dianggap ada dan mempunyai akibat hukum yang mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya “konsensual”. Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu dilakukan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual.⁴⁶

⁴⁵ Ahmadi Miru, *Loc.Cit.*

⁴⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 15

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini juga dikenal dengan *adagium pacta sunt servanda*. Pada asas ini masing-masing pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus menghormati dan melaksanakan apa yang telah mereka perjanjikan, dan tidak boleh melakukan perbuatan yang menyimpang atau bertentangan dari perjanjian tersebut. Asas kekuatan mengikat dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan : “ Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”⁴⁷ dalam Pasal ini terdapat kalimat berlaku sebagai undang-undang, yang menunjukkan asas kekuatan mengikat tersebut.

Jadi suatu perjanjian akan bersifat mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut untuk saling melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian dengan tujuan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan selama berlangsungnya perjanjian tersebut.

d. Asas Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan: ”Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau

⁴⁷ Komariah, *Loc.Cit.*

perjanjian selain untuk dirinya sendiri”, dan Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Para pihak hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian.

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Subekti berpendapat bahwa, perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “Perjanjian perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁴⁸ Berbicara mengenai itikad baik, tidak ada definisi yang komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa, salah satu permasalahan dalam kajian itikad baik adalah keabstrakan maknanya, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak memiliki makna tunggal, dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana

⁴⁸ *Ibid*, Hlm. 174

sebenarnya makna atau arti itikad baik.⁴⁹ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad baik adalah “Kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik)”. Asas ini merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari itikad tidak baik yang dilakukan salah satu pihak dalam pembuatan maupun pelaksanaan suatu perjanjian.

Jadi berdasarkan asas ini, maka para pihak dalam suatu perjanjian harus memiliki itikad baik, tidak diperbolehkan melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya untuk menguntungkan diri sendiri dan menimbulkan kerugian kepada pihak lain.

f. Asas Kesederajatan

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata, yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain.

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Log.Cit.*

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian.

4. Macam-Macam Perjanjian

Berdasarkan KUHPerdato perjanjian dibagi menjadi beberapa macam, diantaranya: ⁵⁰

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

- 1) Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.
- 2) Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak saja .

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

- 1) Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama dan diatur dalam KUHPerdato. Misalnya perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa.
- 2) Perjanjian Tidak Bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdato. Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam mengadakan perjanjian. Contohnya adalah *leasing*.

⁵⁰ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.86.

Mengenai perjanjian ini menurut Pasal 1319 KUHPerdara menyatakan bahwa, “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lain”.

c. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani

- 1) Perjanjian Percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja.
- 2) Perjanjian Dengan Alas Hak Membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

- 1) Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir.
- 2) Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

- 1) Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak.

2) Perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya secara langsung.

5. Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*)

Sejatinya, kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, memiliki posisi tawar yang sama, sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak. Kenyataannya tidaklah begitu, dalam pembuatan kontrak masing-masing pihak, terutama pihak yang berada dalam posisi ekonomis kuat berusaha untuk merebut dominasi atas pihak lainnya dan saling berhadapan sebagai lawan kontrak. Pihak yang posisinya lebih kuat dapat memaksakan keinginannya terhadap pihak lain demi keuntungannya sendiri, sehingga melahirkan isi dan syarat kontrak yang berat sebelah atau tidak adil. Perkembangan yang terjadi dalam hukum kontrak memantapkan penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu faktor yang membatasi penerapan prinsip kebebasan berkontrak. Penyalahgunaan keadaan (*Undue influence*) merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah. Ada pihak yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah setiap pemaksaan yang tidak patut atau salah, akal bulus, atau bujukan dalam keadaan yang mendesak, dimana kehendak

seorang tersebut memiliki kewenangan dan pihak lain dipengaruhi untuk melakukan perbuatan yang tak ingin dilakukan, atau akan berbuat sesuatu jika setelahnya dia merasa bebas⁵¹

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.⁵²

Penyalahgunaan yang sering terjadi adalah penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi, dan banyak menghasilkan putusan hakim. Beberapa unsur diantaranya adalah :

- a. Satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi dari pada pihak lainnya.
- b. Pihak lain terdesak melakukan perjanjian yang bersangkutan.
- c. Adanya ketergantungan dari pihak lemah yang disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologis.
- d. Adanya keunggulan psikologis luar biasa antara pihak yang satu dengan pihak yang lain

Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum kontrak. Dalam hukum Indonesia belum ada pengaturan

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *Loc.Cit.*

⁵² Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm. 5

dalam perundang-undangan yang mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan, namun dalam perkembangannya, penggunaan ajaran penyalahgunaan keadaan telah diterapkan dalam berbagai perkara yang masuk proses pengadilan. Hal ini menandakan bahwa ajaran penyalahgunaan keadaan telah dikenal dan bukan merupakan hal yang baru dibidang hukum perdata.

6. Risiko, Ganti Rugi, dan Tanggung Jawab

- a. Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.⁵³

Dalam buku III KUHPperdata, hanya satu Pasal yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1237 KUHPperdata menyatakan :

“pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”

Dalam Pasal ini dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tersebut, maka kebendaan itu menjadi tanggungan si berpiutang semenjak perikatan tersebut dilahirkan. “Tanggungan” dalam Pasal ini, sama dengan “Risiko”.

Sehubungan dengan persoalan risiko, perlu dibedakan antara risiko pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perbedaannya, sebagai berikut:

⁵³ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 59.

- 1) Risiko pada perjanjian sepihak, misalkan pemberian hibah (perjanjian dimana kewaiban hanya ada pada satu pihak), risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur, dimana ketentuannya diatur dalam Pasal 1237 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa:

“pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”

- 2) Risiko pada perjanjian timbal balik (yang menetapkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak), misalnya pada perjanjian tukar-menukar (rulling) sebagaimana diatur dalam Pasal 1545 KUHPerduta, yang menyatakan:

“jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya maka persetujuan dianggap gugur, dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar”

- b. Ganti rugi menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerduta menyatakan:

“penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Kerugian yang dimaksud dalam Pasal ini adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai. Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berpiutang tidak lalai (*winstderving*).⁵⁴ Kerugian yang harus diganti meliputi, kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Artinya, ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.

c. Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya apabila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁵⁵

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian

⁵⁴ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 148.

⁵⁵ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005

dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawabantampa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁵⁶ Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa, seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa seorang penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan tergugat langsung bertanggung jawab atas risikonya.

7. Wanprestasi dalam Perjanjian

Istilah wanprestasi atau *wanprestatie* berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang - undang.⁵⁷ Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu: wanprestasi/ingkar janji/cidera janji dan *overmacht*. Perjanjian pada umumnya akan diakhiri dengan pelaksanaan sesuai dengan persyaratan yang tercantum di perjanjian. Pemenuhan perjanjian atau

⁵⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

⁵⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2007, hlm. 18.

hal-hal yang harus dilaksanakan disebut prestasi, sebaliknya apabila si berutang atau debitur tidak melaksanakannya, maka ia disebut wanprestasi.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada sebuah perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dikatakan wanprestasi (kelalaian).⁵⁸

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diterapkan perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majure*).⁵⁹

Dalam KUHPerdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampau waktu yang telah ditentukan.”

Beberapa sarjana memberikan pengertian tentang wanprestasi. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal

⁵⁸ Riduan Syahrini, *Op.Cit.*, hlm. 218.

⁵⁹ Djaja S. Meliala, *Op.Cit.*, hlm. 175.

yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁶⁰

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu: ⁶¹

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Menurut pendapat Riduan Syahrani bentuk-bentuk wanprestasi berupa:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan
- d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan⁶²

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam

⁶⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hlm. 17.

⁶¹ R.Subekti, *Op.Cit.*, hlm.50

⁶² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 218.

hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi, tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan⁶³

Dalam hal bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUHPerdata para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.

Akibat kelalaian dalam suatu perjanjian debitur dapat diancam beberapa sanksi atau hukuman yaitu :⁶⁴

- a. Ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

⁶³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 204.

⁶⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 45.

- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan di pengadilan

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dan ada unsur kelalaian dan salah, maka ada akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara, juga diatur pada Pasal 1237 KUHPerdara.

Pasal 1236 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“debitur wajib untuk memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berhutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan bendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”

Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“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 dilampaukannya”.

Pada Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdara dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya, kreditur berhak untuk menuntut penggantian ganti kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga.

Pasal 1237 KUHPerdara menyatakan:

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggung jawab kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

Pada Pasal ini menyatakan sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur.

8. *Overmach* (Keadaan Memaksa)

Overmach atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan, yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan, dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga waktu persetujuan dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya, pada saat timbulnya keadaan tersebut.⁶⁵

Menurut pendapat R. Subekti keadaan memaksa adalah, Debitur menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” si debitur dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu

⁶⁵ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 27.

perjanjian itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur.⁶⁶

Dalam KUHPerdata pengaturan secara umum *Overmacht* atau keadaan memaksa diantaranya terdapat dalam Pasal 1244, 1245 KUHPerdata, yang menyatakan :

Pasal 1244 KUHPerdata menyatakan:

“debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. Bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

Pasal 1245 KUHPerdata menyatakan bahwa:

"tidak ada penggantian biaya, kerugian, bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang baginya”

Dalam ketentuan Pasal ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga yaitu apabila adanya suatu hak yang tidak terduga sebelumnya, atau apabila terjadinya keadaan kebetulan dan/atau adanya keadaan memaksa (*overmach*).

Overmach ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 72.

kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:⁶⁷

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur.

Jadi didalam *overmacht* atau keadaan memaksa ini tidak terdapat kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga suatu hak atau suatu kewajibannya dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilakukan.

9. Berakhirnya Perikatan

Mengenai hapusnya perikatan atau berakhirnya perikatan di atur pada Buku III KUHPerduta. Masalah hapusnya perikatan (*tenietgaan van verbintenis*) dapat juga disebut hapusnya persetujuan (*tenietgaan van overeenkomst*). Berarti, menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitur. Dinyatakan dalam Pasal 1381 KUHPerduta, suatu perikatan berakhir dikarenakan :

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.27.

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu

Hapusnya perikatan ini akan diperjelas satu persatu:

- a. Pembayaran

Pembayaran adalah setiap pelunasan yang merupakan pemenuhan suatu perjanjian secara sukarela. Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak penyewa dikatakan membayar apabila ia melunasi uang sewa objek sewa, dan pihak yang menyewakan dapat dikatakan membayar apabila ia menyerahkan barang yang disewakannya. Dengan demikian yang dimaksud dengan pembayaran adalah pemenuhan perikatan, kewajiban atau utang debitor kepada kreditor.⁶⁸

⁶⁸ Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

Berkaitan dengan pembayaran, Subrogasi adalah suatu hak seseorang, yang telah memberikan *Indemnity* (ganti rugi) pada pihak lain yang secara hukum harus dilaksanakan, berada pada posisi pihak lain tadi untuk memperoleh manfaat untuk kepentingannya segala hak dan kompensasi yang dimiliki pihak lain, terlepas hal itu dilaksanakan atau belum.⁶⁹ Mengenai Subrogasi di Indonesia diatur dalam Pasal 284 KUHD yang menyatakan bahwa:

“ Seorang penanggung yang telah membayar kerugian sesuai barang yang dipertanggungkan, menggantikan si bertanggung dalam segala hak yg diperolehnya terhadap orang-orang ketiga berhubung dengan menerbitkan kerugian tersebut; dan si bertanggung itu adalah bertanggung jawab untuk setiap perbuatan yang dapat merugikan hak si penanggung terhadap orang-orang ketiga itu ”.

- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (*konsinyasi*)

Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan yaitu suatu cara pembayaran yang harus dilakukan pihak debitur dalam hal pihak kreditur tidak mau menerima pembayaran undang-undang memberikan kemungkinan bagi debitur membayar utangnya apabila terjadi penolakan, yaitu dengan jalan uang atau barang yang akan dibayarkan ditawarkan secara resmi oleh notaris atau jurusita pengadilan. Apabila Kreditur tetap menolak, maka debitur meminta pengesahan

⁶⁹ Marius FM, *Prinsip Subrogasi*, <http://blogprinsip.blogspot.co.id/2012/10/prinsip-subrogasi.html>, diunduh pada Senin 28 Mei 2018, pukul 01.34 Wib.

penawaran tersebut pada pengadilan yang kemudian diikuti dengan penitipan uang atau barang tadi di Panitera Pengadilan Negeri dengan beban resiko pada pihak kreditur.

c. Pembaharuan Utang (*Novasi*)

Pembaharuan utang adalah suatu perjanjian yang menghapuskan perikatan lama akan, tetapi pada saat yang sama menimbulkan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama.

Pasal 1413 KUHPerdara menyebutkan bahwa ada 3 cara untuk terjadinya *novasi* atau pembaharuan utang, yaitu:

- 1) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- 2) Apabila seseorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berutang dibebaskan dari perikatannya.
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berpiutang lama dibebaskan dari perikatannya.

Suatu *novasi* hanya dapat terjadi atas kehendak yang dinyatakan dengan tegas oleh para pihak dan tidak bisa diprasangkakan (Pasal 1415 KUHPerdara). *Novasi* hanya terjadi karena perjanjian oleh sebab itu *novasi* harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.⁷⁰

⁷⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit*, Hlm. 178

d. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara para pihak.

e. Pencampuran utang

Pencampuran utang adalah suatu cara penghapusan utang yang terjadi demi hukum karena adanya penyatuan kedudukan kreditur dan debitur pada suatu pihak. Misalkan kreditur meninggal dunia sedangkan debitur satu-satunya ahli waris.

f. Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah suatu cara penghapusan utang dimana kreditur dengan tegas melepaskan haknya atas pemenuhan perjanjian oleh kreditur.

g. Musnahnya barang terutang

Bila objek perjanjian musnah diluar kesalahan pihak debitur sebelum ia lalai menyerahkannya maka perikatan menjadi hapus. Jadi debitur akan dibebaskan dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian itu dikarenakan oleh suatu keadaan memaksa di luar kekuasaannya.

h. Pembatalan perikatan

Pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat

subjektif dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak-pihak yang tidak cakap menurut hukum atau pihak yang memberikan perjanjiannya secara tidak bebas dan baru mempunyai akibat bahwa perikatan telah hapus setelah adanya putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut.

i. Berlakunya suatu syarat batal

Cara hapusnya perikatan ini terjadi pada perikatan dengan suatu syarat batal, yaitu perikatan yang nasibnya digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, sehingga perikatan yang sudah dilahirkan justru akan berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. wanprestasi

j. Lewat waktu

Lewat waktu menurut Pasal 1946 KUHPerdara adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan lewatnya waktu tersebut hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas. Artinya, debitur bebas untuk melakukan pembayaran atau tidak.⁷¹

⁷¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., hlm 64-78

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Buku III KUHPerdata

1. Pengaturan dan Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah 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 berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa.⁷²

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁷³

Menurut pendapat Wiryo Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁷⁴

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;

⁷² Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 39.

⁷³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 833.

⁷⁴ Wiryo Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 190

- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak

menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.

Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Subjek perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, dan badan hukum yang diwakili oleh orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu, dan persoon yang dapat diganti.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang, yaitu benda dalam perdagangan yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUHPerdara ayat 2 menyatakan bahwa, semua jenis barang, baik yang bergerak, maupun tidak bergerak dapat disewakan⁷⁵

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang

⁷⁵ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 15

menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam KUHPerduta yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerduta
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerduta
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerduta
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 KUHPerduta
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 KUHPerduta

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan

yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).⁷⁶

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

4. Risiko dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian risiko seperti telah dikemukakan pada risiko perjanjian secara umum, yaitu: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.⁷⁷ Dalam KUHPerdara risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi

⁷⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 58-59

⁷⁷ Subekti, *hukum perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 90

obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Musnah secara total (seluruhnya).

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdara jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

5. Bentuk perjanjian sewa menyewa

a. Bentuk Perjanjian

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan.

Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- 1) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda

tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

- 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (autentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.⁷⁸

Apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat⁷⁹

b. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Didalam KUHPerdota tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, khususnya dibuat dalam bentuk lisan. Namun ada juga yang dibuat

⁷⁸ Abdul R. Salim, *Op.Cit.*, hlm. 42-43

⁷⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 47

dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan sustansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa tinggal menyetujui atau tidak persetujuan yang disampaikan.

Dengan adanya perjanjian tertulis dalam perjanjian sewa menyewa rumah memiliki fungsi untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan oleh masing-masing pihak dan untuk mendapatkan kepastian hukumnya.

6. Berakhirnya perjanjian sewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan :

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal

j. Lewatnya waktu

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu:

a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh

kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.