

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA MOBIL ANTARA PENYEWAWA DENGAN PT.INSTA SOLUTION GROUP (*INSTARENT*) BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUH PERDATA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam suatu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Dalam perjanjian terdapat timbal balik dimana hak diterima dan kewajiban harus dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara dua pihak. Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. (Syahrani Riduan, 2013, p. 20)

Pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang atau orang yang berhutang. Kreditur dan debitur inilah yang disebut subyek perikatan.

Obyek perikatan yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan “prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Apa yang dimaksud dengan “sesuatu” disini tergantung daripada maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat. Perkataan “sesuatu” tersebut bisa dalam bentuk materiil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immateriil (tidak berwujud). Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. (Mertokusumo Sudikno, 2015).

(Achmad & Maskanah, 2020, p. 30).mengemukakan hukum acara perdata adalah sekumpulan peraturan yang membuat bagaimana caranya orang bertindak didepan pengadilan. Pasal 1313 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata memberikan definisi persetujuan sebagai berikut “persetujuan adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu (R, 2006).

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

Perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata. Perumusan definisi tersebut menjadi: persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Persetujuan selalu merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, di mana untuk itu diperlukan kata sepakat para pihak. Akan tetapi tidak semua perbuatan hukum yang bersegi banyak merupakan persetujuan, misalnya pemilihan umum. Pasal 1313 Kitab Undang– Undang Hukum Perdata hanya mengenai persetujuan-persetujuan yang menimbulkan perikatan, yaitu persetujuan obligatoir (Setiawan R, 1977). Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu (Abdulkadir Muhammad, 2000).

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.

b. Mencakup juga tanpa konsensus

Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan” Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Menurut Subekti, definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. (Hernoko, 2011). KRMT Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat – akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang–undang. KRMT Tirtodiningrat berpendapat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat–akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang – undang. (Hernoko, 2011). Perjanjian merupakan suatu hal yang dibuat dari pengetahuan yang memiliki suatu kehendak dari kedua belah pihak atau lebih dengan mencapai suatu tujuan dari yang disepakati. Jika seseorang ingin melakukan perjanjian maka haruslah seseorang itu memenuhi syarat – syarat

yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa juga disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Sementara itu kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). (Subekti, 2010)

## 2. Unsur-unsur Perjanjian

Pelaksanaan isi perjanjian, yakni hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya, apabila perjanjian yang dibuat sah menurut hukum. Oleh karena itu keabsahan perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian karenanya menjadi aturan yang dominan bagi pihak yang menutup perjanjian .

Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, berdasarkan pasal 1320 KUHPPerdata suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan, yaitu:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi. Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas.

Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUHPerdota. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat obyektif yang tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim pengadilan. (miru ahmad, 2005).

Sudikno Martokusumo berpendapat bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari:

a. Unsur Esensialia

Unsur ini lazim disebut dengan inti perjanjian. Unsur esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi, keempat syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan

unsur esensialia. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*oordeel*).

b. Unsur Naturalia

Unsur ini disebut bagian non inti perjanjian. Unsur naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam–diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) atau melekat pada perjanjian. Hal ini dicantumkan dalam Pasal 1339 Juncto Pasal 1347 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Bahwa :

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”.

c. Unsur Acidentalialia

Unsur ini disebut bagian non inti perjanjian. Unsur aksidentalialia artinya unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak (Setiawan R, 1977).

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.

Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdato dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdato. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya. (R, 2006)

b. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian Dengan Sepihak

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (schenking) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdato.

d. Perjanjian Konsensual, Riil dan Formil

Konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdato dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdato.



Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris (Boediono Herlan, 2010).

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdara Buku ke III Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain.. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit (Boediono Herlan, 2010)

f. Perjanjian Obligatoir (Obligatoir Overeenkomst)

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Perjanjian obligatoir, sebagaimana secara umum disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik, dapat dicermati penggunaan dan perbedaan istilah perjanjian dan perikatan.

g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk Overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat di hadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (*balik nama*) dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum (*penyerahan hak kebendaannya*).

h. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 KUHPerdara).

i. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomits*)

Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka. Pada umumnya tujuan dari dibuatnya perjanjian di atas adalah membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajian perlawanan pembuktian (*tegenbewijs*). Pembatasan atau penyimpangan mengenai peraturan pembuktian tersebut akan diperkenankan dilakukan melalui perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Melalui perjanjian mengenai pembuktian, para pihak

dimungkinkan untuk saling memperjanjikan dalam satu klausula bahwa mereka (bersepakat) untuk hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan (beban) pembuktian pada salah satu pihak, yakni apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

j. Perjanjian Untung-untungan

Menurut Pasal 1774 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

k. Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*).

l. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya. Misalnya perjanjian rumah kos, perjanjian ini memuat ketentuan-ketentuan tentang perjanjian sewa (kamar), jual beli (bila berikutan menyediakan makanan), dan perjanjian untuk melakukan pekerjaan (mencuci dan menyetrika pakaian, membersihkan kamar, dan sebagainya).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Sedangkan, dalam kamus hukum wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian (J. Satrio, 2014) .

Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian. (Wirjono Prodjodikoro, 2019)berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian Wanprestasi dapat dikatakan sebagai suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur (saliman, 2006).

Setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh debitur dengan tidak memenuhi prestasi yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

## 2. Syarat-Syarat Wanprestasi

Mengenai syarat-syarat wanprestasi dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu :

### a. Syarat materiil

Tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang sudah ditentukan dalam 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 (*Overrmacht/Force Majure*). Wanprestasi akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur dapat disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitur, baik disengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- 2) Keadaan memaksa (*Overmacht*), *Force Majure*, jadi di luar kemampuan debitur.

### b. Syarat formil

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi merupakan teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Cara memberikan teguran (*sommatie*) terhadap debitur jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan wanprestasi, hal ini diatur dalam

Pasal 1238 KUHPerdara yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau akta sejenis.

### 3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada 5 (lima) macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
- d. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- e. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Menurut Menurut R. Setiawan bentuk-bentuk wanprestasi adalah:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali  
Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

#### 4. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi sebagai berikut :

- a. Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- b. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- c. Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- d. Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah. Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok,

Akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokoknya.

Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

## C. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. 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. Sedangkan menurut ahli sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (Harahap Yahya, 2005)

Adapun menurut Wiryono 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 (Projodikoro Wiryono, 1981). Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:



1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri :  
Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang.  
Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu (Projudikoro Wiryono, 1981).
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa  
Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian (Projudikoro Wiryono, 1981).
3. Ada kenikmatan yang diserahkan  
Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya (Projudikoro Wiryono, 1981).

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga (Subekti, 2010). Di dalam BW tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.

## **2. Dasar Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian dalam KUHPerdara disebut dengan istilah persetujuan dengan dasar hukum Pasal 1313 KUHPerdara dan dengan berlandaskan Pasal 1548 maka sewa menyewa jelas merupakan bagian dari perjanjian yang diawali dengan persetujuan (kesepakatan).

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

1. Merupakan suatu Perjanjian
2. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri
3. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu
4. Dengan sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.

Menarik untuk diketahui mengenai unsur “waktu” yang terdapat dalam sewa menyewa, dimana ada kecenderungan untuk mengetahui secara jelas dan pasti batas waktu dalam sewa-menyewa mutlak atau tidak harus diatur dalam sewa menyewa.

Maka dari itu, Kitab Undang Undang Hukum Perdata telah menyinggungnya dalam beberapa Pasal sebagai berikut:

1. Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Menyebutkan, “Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”
2. Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Menyebutkan, “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa maka sewa itu tidak berakhir

pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang- tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”

## **D. Tinjauan Umum Litigasi & Non Litigasi**

### **1. Litigasi**

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah "litigasi", yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim sebagai pemimpin sidang dan pengambil putusan utama. Melibatkan pengungkapan informasi dan bukti yang terkait sengketa yang akan dipersidangkan. Prosedur penyelesaian sengketa ini berarti setiap pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk membela hak-haknya didepan pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah keputusan yang menyatakan *win-lose solution*. Artinya apabila upaya damai ternyata tidak berhasil, maka hakim melanjutkan proses pemeriksaan perkara tersebut di persidangan sesuai ketentuan hukum acara perdata yang dimaksud. " Sebagaimana lazimnya dalam menangani setiap perkara yang diajukan kepadanya, hakim harus terlebih dahulu mempelajari perkara dengan teliti untuk mengetahui substansinya dan keadaan-keadaan yang menyertai substansi dari perkara.

## 2. Non Litigasi

Alternative Dispute Resolution (ADR) atau dikenal juga dengan Alternatif penyelesaian Sengketa (APS) merupakan cara yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa nonlitigasi. Mekanisme APS biasanya melibatkan arbiter yang adil (tidak memihak) yang bertindak sebagai pihak ketiga atau pihak yang netral terhadap kedua pihak yang bersengketa. Menurut Takdir Rahmadi, APS merupakan konsep yang mencakup berbagai bentuk penyelesaian sengketa selain diluar proses peradilan melalui jalur yang sah menurut hukum, baik dengan pendekatan musyawarah maupun tidak.

Stanford M. Altschul mendefinisikan APS sebagai *"a trial of a case before a private tribunal agreed to by the parties so as to save legal costs, avoid publicity, and avoid lengthy trial delays"* (suatu pemeriksaan sengketa oleh majelis swasta yang disepakati oleh para pihak dengan tujuan menghemat biaya perkara, meniadakan publisitas dan meniadakan pemeriksaan yang bertele-tele). Philip D. Bostwick mengartikan APS sebagai suatu perangkat dan teknik hukum yang bertujuan, menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak, mengurangi biaya litigasi dan pengunduran waktu yang biasa terjadi dan mencegah terjadinya sengketa hukum yang diajukan ke pengadilan.

Dalam bukunya, Frans Winarta memaparkan pentingnya setiap lembaga penyelesaian sengketa antara lain:

1. Konsultasi adalah sebuah kegiatan yang bersifat personal antara pihak klien dengan pihak konsultan, dimana pihak konsultan menyampaikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan kliennya.
2. Negosiasi adalah upaya penyelesaian sengketa antara para pihak tanpa melalui proses pengadilan yang bertujuan untuk mencapai mufakat berdasarkan kerja sama yang lebih kreatif dan harmonis.
3. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk mencapai kesepakatan para pihak melalui mediator.
4. Konsiliasi merupakan penengah yang bertindak sebagai konsiliator dengan kesepakatan para pihak untuk memberikan solusi yang dapat diterima.
5. Pendapat ahli yaitu pendapat para ahli tentang hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.
6. Arbitrase yaitu suatu perjanjian berupa klausula arbitrase yang tertuang dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum terjadinya sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Pada pasal 1 Undang-Undang No.30 Tahun 1990 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dikatakan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan

umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak-pihak yang bersengketa. Oleh karena itu arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa oleh seorang atau beberapa orang hakim berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang menyatakan bahwa mereka akan tunduk pada putusan yang diberikan oleh para hakim yang mereka pilih.