

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, SEWA MENYEWA DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, istilah "perikatan" memiliki arti yang lebih luas daripada istilah "perjanjian" karena Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang" Oleh karena itu, ada perikatan yang didasarkan pada persetujuan atau perjanjian, dan ada perikatan yang didasarkan pada undang-undang (I Ketut Oka Setiawan, 2016, hlm.42).

Perjanjian diatur di Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih." Istilah perjanjian atau kontrak ini memiliki arti yang sama dalam hukum nasional kita. Perjanjian atau kontrak ini mencakup unsur-unsur seperti pihak yang berkompeten, pertimbangan hukum, pokok perjanjian yang disepakati, hak dan kewajiban yang saling terkait, serta adanya perjanjian timbal balik. Para sarjana hukum berbagi pendapat mereka tentang definisi perjanjian dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya disampaikan oleh Agus Yudha yang mengutip pengertian dari Subekti bahwa "perjanjian adalah suatu peristiwa

di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Agus Yudha Hernoko, 2014, hlm 15)

Menurut Salim H.S., terdapat beberapa kekurangan dalam definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurutnya, definisi tersebut kurang jelas karena hampir setiap tindakan dapat dianggap sebagai perjanjian. Selain itu, dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak tampak asas konsensualisme dan bersifat dualism . Sifat dualisme yang dimaksud adalah adanya konsep perjanjian yang berbeda. Maka dari itu diperlukan doktrin. Menurut doktrin lama bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.(Salim, 2019, hlm. 25).

Salim berpendapat mengenai pengertian perjanjian yang seharusnya adalah hubungan hukum antara dua pihak yang berkaitan dengan harta kekayaan dalam hubungan ini, satu pihak memiliki hak terhadap suatu prestasi, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat secara sah kewajiban telah terjadi di antara semua pihak yang terlibat (Salim, 2019, hlm.27). Adapun unsur-unsur perjanjian yang menjadi landasan dalam pengertian ini yaitu:

- a. Adanya hubungan hukum yang mengakibatkan dampak hukum, yang terdiri dari hak dan tanggung jawab.
- b. Adanya subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban.
- c. Adanya prestasi sebagai objek dari sebuah perjanjian yang terdiri atas sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Di bidang Kekayaan.

Pemahaman yang kuat tentang unsur-unsur perjanjian menjadi kunci utama dalam membentuk perjanjian yang jelas untuk hubungan hukum antarpihak. Evi Aryani juga menjelaskan bahwa perjanjian atau kontrak dalam aktivitas bisnis dan sebagian besar kegiatan bisnis dimulai dengan pembentukan perjanjian atau kontrak (Evi Aryani, 2013, hlm. 1).

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana satu individu berkomitmen kepada pihak lain atau di mana dua individu saling berkomitmen untuk menjalankan tindakan tertentu (Subekti, 2014, hlm.1).

Sehingga berdasarkan teori para ahli diatas dapat kita simpulkan konseptual perjanjian ini terbagi dalam dua pengertian yakni luas dan sempit. Pengertian yang lebih luasnya perjanjian adalah sebuah tindakan hukum di mana satu atau lebih individu mengikat diri mereka sendiri terhadap satu atau lebih individu lainnya, khususnya dalam kekayaan, di mana satu pihak memiliki hak terhadap suatu hal dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya. Ketika kedua belah pihak yang telah sepakat terkait isi perjanjian ini mematuhi dan melaksanakannya,

maka hal tersebut akan menciptakan suatu hubungan yang disebut sebagai perikatan antara mereka (Saliman, 2013, hlm. 39).

2. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian adalah prinsip-prinsip penting dalam hukum kontrak yang memberikan kerangka kerja untuk pembentukan, pelaksanaan, dan penilaian sahnya perjanjian, dengan adanya asas-asas perjanjian hal ini menetapkan hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari pelanggaran perjanjian, asas perjanjian membantu menciptakan kepastian hukum.

Kelima asas utama yang umumnya diterapkan dalam hukum kontrak adalah kebebasan berkontrak, konsensualisme, itikad baik, *pacta sunt servanda*, dan kepribadian.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat kita evaluasi di Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) dengan bunyi: “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Salim dalam bukunya berpendapat bahwa asas kebebasan berkontrak ialah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian termasuk dalam pelaksanaannya dengan persyaratannya, menentukan bentuk perjanjian seperti tulis atau lisan (Salim, 2019, hlm. 9). Dapat disimpulkan bahwa setiap individu

diberikan hak dan kebebasan untuk masuk ke dalam perjanjian, tanpa memandang jenis atau bentuk perjanjiannya, terlepas apakah perjanjian tersebut diatur secara resmi oleh hukum atau tidak.

b. Asas Konsensualisme

Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Kesepakatan para pihak sahnya suatu perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan para pihak yang terlibat. Kesepakatan harus dibuat secara sukarela dan tanpa adanya paksaan dari pihak lain.” Artinya asas ini adalah prinsip yang menekankan bahwa perjanjian biasanya tidak memerlukan prosedur normal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.

Asas konsensualisme berasal dari pengaruh hukum Romawi (*Contractus Verbis Literis*) dan hukum Jerman. Hukum Jerman, istilah “asas konsensualisme” tidak digunakan secara umum, tetapi lebih umum dikenal dengan istilah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil ialah perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata contohnya seperti hukum adat. Perjanjian formal adalah perjanjian yang ditentukan bentuknya yaitu tertulis (Salim, 2019, hlm. 10).

c. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) mencantumkan asas itikad baik yang berisi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Pada asas ini menyatakan bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus

melaksanakan perjanjian atau kontrak dengan dasar kepercayaan atau keyakinan yang teguh dari para pihak.

Tindakan yang melanggar Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diartikan sebagai tindakan merampas hak individu dan merugikan mereka dengan sengaja melakukan perbuatan sewenang-wenang hanya demi keuntungan pribadi. Tindakan semacam ini melibatkan perilaku yang tidak sesuai dengan norma perilaku yang diterima secara umum dalam masyarakat. Pasal tersebut mengamanatkan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus bertindak dengan bijaksana dan sesuai dengan standar perilaku yang diterima secara luas (Kusmiati, 2017, hlm.168).

Itikad baik dibagi menjadi dua jenis yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, penilaian didasarkan pada perilaku nyata subjek yang terlibat. Sementara pada itikad baik mutlak, penilaian dilakukan dengan akal sehat dan keadilan, serta menggunakan ukuran objektif untuk menilai keadilan berdasarkan norma-norma yang objektif. Beberapa keputusan pengadilan tertentu, seperti kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest, telah sangat relevan dengan penerapan prinsip itikad baik. Kedua kasus Arrest terkait dengan penurunan nilai mata uang Jerman setelah Perang Dunia I (Salim, 2019, hlm.11).

Kasus Sarong Arrest menggambarkan situasi pada tahun 1918, sebuah firma Belanda memesan sejumlah sarong dari seornag pengusaha Jerman dengan 100.000 gulden. Terjadilah *force majeure* saat perjanjian tersebut

sudah disepakati, sehingga penjual tidak dapat memenuhi pesanan pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Setelah keadaan darurat (*force majeure*) berakhir, pembeli menuntut pemenuhan pesanan sesuai dengan perjanjian awal. Akan tetapi sejak perjanjian awal dibuat, kondisi pasar dan nilai mata uang telah berubah signifikan. Oleh karena itu, penjual bersedia memenuhi pesanan, namun dengan harga yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa jika harga tetap sama seperti dalam perjanjian awal, penjual akan mengalami kerugian yang signifikan.

Kasus ini menjadi penekanan pada pentingnya itikad baik dalam kontrak. Walaupun penjual tidak dapat memenuhi pesanan pada awalnya karena keadaan darurat, dia berakhir, meskipun dengan penyesuaian harga yang lebih realistis dengan kondisi pasar saat itu.

d. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas Pacta Sunt Servanda atau disebut asas kepastian hukum adalah prinsip yang berkaitan dengan konsekuensi dari suatu perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, sebagaimana halnya menghormati undang-undang. Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi yang sudah dibuat oleh para pihak. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berisi: “Perjanjian yang dibuat

secara sah berlaku sebagai undang-undang.” Prinsip ini menekankan pentingnya mematuhi perjanjian yang sah dan menghormati kesepakatan antara para pihak (Salim, 2019, hlm. 10).

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ialah asas yang menyatakan bahwa seorang yang ingin melakukan atau membuat suatu kontrak hanya melakukan untuk kepentingan pribadi mereka sendiri. Pada Pasal 1315 sampai dengan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai Asas Kepribadian.

Mengenai asas kepribadian diawali dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berisi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Artinya bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, maka orang tersebut harus berdasarkan kepentingannya diri sendiri. Peraturan selanjutnya Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Ini bermakna bahwa Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya mengikat mereka yang ikut serta dalam pembuatannya.

Peraturan selanjutnya masih berhubungan dengan perjanjian ialah Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan tentang pengecualian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Isi dari Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah “Dapat pula perjanjian diadakan untuk

kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu.” Ini berarti bahwa dalam situasi tertentu, seseorang dapat mengadakan suatu perjanjian yang menguntungkan pihak ketiga, asalkan ada ketentuan tertentu yang mengatur hal tersebut (Salim, 2019, hlm.12).

Peraturan selanjutnya termuat pada Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dan sifat persetujuan itu bahwa bukan itu maksudnya.

Pasal ini menjelaskan lebih luas mengenai Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai perjanjian untuk diri sendiri akan tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Maka kesimpulannya di Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang pengecualian sementara di Pasal 1318 mengatur tentang kepentingan diri sendiri, ahli warisnya, dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Pasal 1317 dan 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bagian dari hukum perjanjian yang mengatur kemungkinan pengecualian yang memungkinkan seseorang untuk membuat perjanjian yang melibatkan pihak ketiga atau orang lain selain pihak yang membuatnya.

Asas-asas perjanjian, seperti itikad baik dan ketentuan-ketentuan yang melibatkan keadilan kontraktual, memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Perlindungan ini mencakup hak untuk mendapatkan ganti rugi jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian, juga asas-asas perjanjian dibuat untuk memberikan kemanfaatan hukum kepada masing-masing pihak. Terwujudnya tujuan pribadi dan bisnis para pihak didukung oleh kebebasan berkontrak.

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai sah atau tidaknya sebuah perjanjian. Isi pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperkenankan.

Keempat syarat tersebut menunjukkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya, jika salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah (Muljadi & Widjaja, 2017, hlm. 53).

Komariah dalam bukunya pun menyatakan lebih jelas mengenai 4 (empat) syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat pertama dan kedua adalah syarat subjektif, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hukum tetapi jika tidak terpenuhi maka suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat

disebut syarat objektif. Syarat objektif tidak terpenuhi maka dianggap tidak pernah dilahirkan atau batal demi hukum (Komariah, 2016, hlm. 175-177) .

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus mencapai konsensus atau persetujuan tentang hal-hal pokok perjanjian tersebut. Sebuah kesepakatan dianggap tidak sah jika diperoleh melalui paksaan atau penipuan, termuat dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Setiap orang memiliki kemampuan hukum untuk membuat perjanjian, kecuali jika ada ketentuan undang-undang yang menyatakan sebaliknya, termuat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini, disebutkan beberapa kelompok orang yang dianggap tidak memiliki kemampuan untuk membuat perjanjian:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Orang-orang yang masih di bawah pengampuan;
- 3) Perempuan yang sudah menikah. Namun, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengakhiri ketentuan ini. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menetapkan bahwa suami dan istri memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum dan bahwa hak dan posisi mereka seimbang.

c. Suatu hal tertentu.

Ketentuan mengenai suatu hal tertentu dapat kita sederhanakan adalah adanya suatu objek yang menjadi pokok perjanjian (prestasi). Prestasi ialah adanya hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi terdiri dari :

1) Memberikan sesuatu.

Memberikan sesuatu adalah sebuah tindakan atau menyerahkan sesuatu kepada orang lain, seperti memberikan hadiah, menyumbangkan barang, atau mengalihkan hak milik.

2) Berbuat sesuatu.

Berbuat sesuatu bertujuan untuk melakukan sebuah tindakan tertentu. Ini dapat termasuk berbagai macam aktivitas seperti melakukan pekerjaan, memberikan kontribusi, atau bertenagggung jawab atas suatu tugas.

3) Tidak berbuat sesuatu.

Tidak berbuat sesuatu menunjukkan tidak melakukan suatu tindakan atau perbuatan melainkan tindakan

d. Suatu sebab yang diperkenankan.

Menurut Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, isi perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan norma kesusilaan atau ketertiban umum. Selain itu, Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa alasan yang sah atau berdasarkan alasan yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum.

Pada Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik mengatur mengenai transaksi elektronik diawali dengan Pasal 46 ayat 1 yang berbunyi : “Transaksi Elektronik dapat dilakukan berdasarkan Kontrak Elektronik atau bentuk kontraktual lainnya sebagai bentuk kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak.” Pada Pasal 46 ayat 2 yang mengatur tentang syarat sah nya dari kontrak elektronik yang berbunyi :

Kontrak Elektronik dianggap sah apabila:

- a. Terdapat kesepakatan para pihak;
- b. Dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Terdapat hal tertentu; dan
- d. Objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum

Berdasarkan uraian diatas bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan empat syarat untuk kesahihan suatu perjanjian, yaitu kesepakatan yang mengikat para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, dan alasan yang sah. Jika salah satu dari syarat-syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Sahnya perjanjian dalam perjanjian elektronik diatur pada Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik juga menegaskan persyaratan kesahihan, termasuk adanya kesepakatan, kecakapan pihak, kejelasan objek, dan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan serta norma kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian, kesahihan

sebuah perjanjian, baik konvensional maupun elektronik, tetap bergantung pada pemenuhan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh hukum.

4. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian berfungsi sebagai alat penting dalam kerangka hukum dan bisnis untuk menjelaskan hak, kewajiban, dan hubungan antara pihak yang terlibat. Ragam perjanjian mencerminkan kompleksitas hubungan individu, bisnis, atau properti. Memahami jenis-jenis perjanjian penting, baik dalam konteks kontrak bisnis atau pribadi, memberikan landasan yang kuat untuk memahami berbagai jenis perjanjian, berikut adalah beberapa poin yang dapat dijelaskan.

a. Perjanjian Timbal Balik.

Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban dalam perjanjian yang disebut perjanjian timbal balik. Selain itu, pihak yang bertanggung jawab untuk melakukan prestasi berhak menuntut suatu kontraprestasi. Contohnya adalah perjanjian sewa menyewa yang terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Perjanjian Sepihak.

Perjanjian sepihak merupakan bentuk perjanjian di mana terdapat kewajiban hanya pada satu pihak dan hak hanya pada pihak lainnya. Contoh perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

c. Perjanjian dengan percuma.

Perjanjian hibah adalah contoh perjanjian percuma di mana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa mendapatkan nikmat dari pihak lain.

d. Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Perjanjian pengangkutan, sewa-menyewa, dan jual beli adalah contoh perjanjian ini. Hukum perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yaitu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama.

Buku III dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, perjanjian yang disebut "perjanjian bernama" termasuk perjanjian seperti hibah, sewa menyewa, atau jual beli. Hal ini sudah diatur khusus pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebaliknya, perjanjian yang disebut "perjanjian tak bernama" adalah perjanjian yang diatur secara khusus oleh undang-undang. Contohnya adalah perjanjian leasing, perjanjian kresit, dan keagenan.

f. Perjanjian Obligator

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum menyebutkan mengenai perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Selain itu, perjanjian obligatoir dapat muncul sebagai hasil dari

kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih yang bertujuan untuk menciptakan suatu perjanjian untuk kepentingan yang satu belah pihak atau timbal balik (Herlien Budiono, 2014, hlm. 22).

g. Perjanjian Kebendaan.

Perjanjian kebendaan adalah jenis perjanjian di mana seseorang memberikan hak atau benda kepada pihak lain, dan pihak lain diwajibkan untuk menyerahkan, mengubah, atau menghapus hak-hak tersebut. Ini sudah disebutkan dalam Buku II dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (R.Setiawan, 2012, hlm. 52).

h. Perjanjian formil

Perjanjian formil ialah perjanjian tertulis yang memerlukan kata sepakat dalam perjanjian, tetapi undang-undang membuat perjanjian harus dibuat secara tertulis dengan mencantumkan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris, juga dikenal sebagai PPAT. Perjanjian seperti jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT, dan perjanjian perkawinan harus dibuat dengan akta notaris.

i. Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat hanya jika disertai dengan tindakan atau perbuatan nyata. Jika kedua belah pihak tidak setuju, perjanjian ini tidak mengikat. Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian pinjam pakai dan perjanjian barang (Herlien Budiono, 2014, hlm. 42).

j. Perjanjian *Liberatoire*

Perjanjian liberatoire adalah perjanjian yang disepakati oleh dua atau lebih pihak untuk menghapus perikatan sebelumnya. Contoh A melakukan perjanjian jual beli dengan B, yang kemudian dibatalkan atas persetujuan mereka dua hari kemudian. Hal ini sudah tercantum di pasal 1440 dan pasal 1442 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (R.Setiawan, 2012, hlm.51).

k. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah suatu perjanjian di mana para pihak harus menetapkan pembuktian yang akan berlaku di antara mereka. Tujuan dari perjanjian ini adalah untuk membatasi peraturan tentang alat pembuktian atau menghindari penyelidikan tentang pembuktian yang tidak sesuai (Herlien Budiono, 2014, hlm.22).

l. Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian untung-untungan ialah perjanjian yang menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi para pihak atau sementara pihak yang berpartisipasi dalam suatu peristiwa yang tidak pasti. Perjanjian untung-untungan ini tertulis di Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

m. Perjanjian Publik.

Pemerintah dan pihak swasta, yang masing-masing memiliki hubungan atasan-bawahan, adalah pihak yang bertidak dalam perjanjian publik, dan hukum publik mengatur perjanjian tersebut secara keseluruhan.

n. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah jenis perjanjian yang mengandung beberapa perjanjian di dalamnya, seperti perjanjian sewa rumah atau perjanjian sewa menyewa. Mereka juga dapat digunakan untuk perjanjian pekerjaan seperti menyetraka pakaian, membersihkan kamar, dan lain-lain (Herlien Budiono, 2014, hlm. 36).

B. Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa sama seperti perjanjian pada umumnya namun perbedaannya hanya dari kepemilikan sementara untuk dinikmati barangnya. Kedua belah pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian sewa memiliki peran masing-masing. Perjanjian sewa biasanya memiliki unsur pokok, yaitu penyerahan manfaat dari barang dan harga. Barang yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak yang lain akan dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa barang tersebut (Subekti R, 2014, hlm.39).

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pun mengatur mengenai sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Perjanjian sewa menyewa adalah jenis bisnis sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk memperoleh uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan benda tertentu selama waktu tertentu. Namun, dalam kasus tertentu, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis) (Rio Ch. Rondonuwu, 2018, hlm.6).

Perjanjian sewa menyewa yang lebih rinci melibatkan beberapa elemen penting yang diatur untuk menciptakan dasar yang jelas dan menyeluruh untuk hubungan antara penyewa dan pemilik. Aspek-aspek seperti identitas dan otoritas pihak yang terlibat, deskripsi properti yang disewakan, batas waktu sewa, kewajiban pembayaran dan sumber dana, hak dan kewajiban pemeliharaan, dan syarat pengakhiran kontrak termasuk dalam elemen-elemen tersebut. Semua komponen ini bekerja sama untuk membentuk kerangka hukum yang rinci yang memastikan bahwa kedua belah pihak memahami dan mematuhi perjanjian sewa. Adapun unsur-unsur pokok yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa, antara lain:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.

- e. Dan adanya kewajiban dari pihak penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang disewakan (Salim, 2019, hlm. 59).

Sewa menyewa aturan secara tertulis, sewa otomatis berakhir apabila waktu yang ditentukan habis tanpa pemberitahuan pemberhentian. Sebaliknya, jika sewa menyewa tidak ditulis, sewa tidak akan berakhir pada waktu yang ditentukan kecuali jika penyewa memberi tahu penyewa bahwa ia ingin menghentikan sewanya, yang akan dilakukan dengan mengubah waktu yang diperlukan menurut kebiasaan lokal. Jika tidak ada pemberitahuan, maka sewa diperpanjang pada saat yang sama (Subekti R, 2014, hlm.47).

Perjanjian sewa menyewa terdiri dari dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak menyewakan ialah individu atau badan hukum yang memberikan barang atau property untuk disewa kepada penyewa, sedangkan penyewa ialah pihak yang menyewa barang atau properti dari pihak yang menyewakan. Perjanjian ini pun tentu melibatkan objek yaitu adanya barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan termasuk barang yang halal yang berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan (Salim, 2019, hlm. 59).

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Suatu perjanjian sangat berkaitan erat dengan hak dan kewajiban dengan prinsip-prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan hukum. Penetapan hak dan kewajiban yang jelas menciptakan

kepastian hukum, memberikan pedoman yang dapat dipercaya bagi para pihak. Selain itu, struktur perjanjian yang adil memastikan perlindungan hukum, memastikan bahwa hak-hak setiap pihak diakui dan dilindungi. Selain itu, pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan.

Pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai kewajiban dari pihak menyewakan atau pelaku usaha yang menyewakan antara lain ialah :

- a. Menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- c. Memberikan barang kepada si penyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Pihak yang menyewakan diwajibkan membetulkan atau memeriksa barangnya kembali untuk mengetahui cacatnya barang yang akan disewakan selama masa sewa berlangsung dan juga harus menanggung si penyewa harus menanggung semua cacat dari barang yang disewakan. Jika barang tersebut merugikan dari pihak si penyewa maka yang menyewakan harus memberikan ganti rugi (Subekti R, 2014, hlm.42). Hal ini termuat dalam Pasal 1550 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dapat dimasukan”.

Pihak yang menyewakan disebut pelaku usaha juga memiliki regulasi yang lain salah satunya di Pasal 9 Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berbunyi : “ Pelaku usaha yang menawarkan produk melalui Sistem Elektronik harus menyediakan informasi yang lengkap dan benar berkaitan dengan syarat kontrak, produsen, dan produk yang ditawarkan.” Ini adalah salah satu kewajiban pelaku usaha untuk berperilaku jujur terhadap konsumen atau penyewa.

Akibat dari produk yang ditawarkan secara elektronik tentu saja jika penyewa atau konsumen ingin menyewa barang maka ada perjanjian elektronik dengan terjadinya transaksi elektronik. Regulasi ini perlu diterapkan dan dimengerti oleh para pelaku usaha atau yang menyewakan diawali dengan Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berbunyi : “Transaksi Elektronik yang dituangkan ke dalam Kontrak Elektronik mengikat para pihak.” Pasal ini bukan hanya harus dimengerti oleh pelaku usaha melainkan konsumen atau pihak penyewa harus memahaminya juga,

Peraturan selanjutnya termuat pada Pasal 21 ayat 3 dan ayat 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik juga mengatur tentang akibat hukum jika transaksi elektronik gagal. Bunyi dari Pasal 21 ayat 3 ialah :

Jika kerugian Transaksi Elektronik disebabkan gagal beroperasinya Agen Elektronik akibat tindakan pihak ketiga secara langsung terhadap Sistem Elektronik, segala akibat hukum menjadi tanggung jawab penyelenggara Agen Elektronik.

Pasal 21 ayat 4 juga melanjutkan keterkaitan akibat hukum lainnya berbunyi :

Jika kerugian Transaksi Elektronik disebabkan gagal beroperasinya Agen Elektronik akibat kelalaian pihak pengguna jasa layanan, segala akibat hukum menjadi tanggung jawab pengguna jasa layanan.

Hal ini dipengaruhi dengan adanya orang ketiga dalam suatu perjanjian elektronik yaitu adanya keterlibatan penyelenggara sistem elektronik yang menjadi penghubung antara pihak penyewa dan pihak pelaku usaha. Pihak ketiga juga mempunyai tanggung jawab apabila informasi tidak relevan dengan kenyataan dan mengakibatkan wanprestasi. Regulasi ini dicantumkan dalam Pasal 26 ayat 4 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berbunyi : “Setiap Penyelenggara Sistem Elektronik wajib menyediakan mekanisme penghapusan Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik yang sudah tidak relevan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Peraturan lain yang mengatur tentang hak dan kewajiban pelaku usaha termuat dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 yang berbunyi:

Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian

Peraturan selanjutnya pada Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengenai hak pelaku usaha yang termuat dalam Pasal 6 yang berbunyi :

Hak pelaku usaha adalah:

- a. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pihak penyewa memiliki hak untuk menerima harga sewa barang yang telah ditentukan sebelumnya dan menuntut ganti rugi atas properti yang disewakan jika penyewa telah merusak properti yang disewakan sehingga tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuan perjanjian sewa yang telah disepakati sebelumnya (Salim, 2019, hlm. 61).

Pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Hal ini diatur dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi tentang kewajiban pihak penyewa ialah :

- a) Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
- b) Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur tentang penyewa, isinya ialah :

Jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa.

Hak dan kewajiban pihak yang terlibat sangat dipengaruhi oleh ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa dalam peraturan hukum perdata. Pasal 1562 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan tanggung jawab penyewa terkait kondisi barang sewaan. Pasal ini memberikan landasan hukum untuk kasus di mana terdapat pertelaan mengenai barang sewaan. Melalui ketentuan ini, penyewa memiliki kewajiban untuk mengembalikan barang dalam kondisi yang telah disepakati, yang merupakan elemen penting dalam hubungan kontrak

antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Isi dari Pasal 1562 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah

Jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pertelaan tentang barang yang disewakan, pihak yang belakangan ini wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan seperti waktu barang itu diterima menurut pertelaan tersebut.

Pasal 1563 KUH Perdata sebagai lanjutan dari Pasal 1562, menyempurnakan konteks kewajiban penyewa terkait pemeliharaan properti yang disewa. Pasal 1563 berisi secara keseluruhan: "Jika tidak ada pertelaan, penyewa dianggap telah menerima barang yang disewa dalam keadaan baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya, dan harus mengembalikannya dalam keadaan yang sama." Maksud dari pasal tersebut adalah jika tidak ada perjanjian tertulis mengenai kondisi barang sewaan, penyewa dianggap menerima barang dalam kondisi baik dan harus mengembalikannya dalam kondisi yang sama, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Ini menegaskan tanggung jawab penyewa untuk menjaga barang sewaan, yang merupakan syarat penting dalam hubungannya dengan pihak yang menyewakan.

Tanggung jawab penyewa terhadap risiko tertentu dibahas lebih lanjut dalam Pasal 1565 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Itu terdiri dari: "Akan tetapi, ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa." dalam kasus di mana penyewa dapat membuktikan bahwa kebakaran tersebut disebabkan oleh

kesalahan atau kelalaian dari penyewa, artikel ini menetapkan bahwa penyewa tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kebakaran. Tanggung jawab ini terbatas pada hal-hal yang berkaitan dengan risiko kebakaran, seperti jika penyewa tidak terbukti secara langsung bertanggung jawab atas kebakaran.

Peraturan yang dapat memperkuat adanya hak dan kewajiban penyewa atau konsumen ialah Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 yang berbunyi:

Hak konsumen adalah:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-

undangan lainnya.

Peraturan selanjutnya mengenai kewajiban konsumen yang termuat dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen Pasal 5 yang berbunyi:

Kewajiban konsumen adalah:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Uraian pasal-pasal diatas terkait hak dan kewajiban para pihak membuktikan bahwa adanya kepastian hukum yang berarti peraturannya sudah jelas, perlindungan hukum karena memiliki tujuan untuk melindungi pihak yang merasa dirugikan dan kemanfaatan hukum karena adanya kemanan yang berjalan sebagaimana semestinya.

3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak yang lain. Ini adalah pernyataan yang tercantum dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sewa menyewa ini pada dasarnya adalah perjanjian. Jika kedua belah pihak setuju, perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak di Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun sewa menyewa adalah perjanjian konsensual, undang-undang membedakan sewa tertulis dan lisan.

Jika sewa tidak ditulis, sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan kecuali jika pihak yang menyewakan memberi tahu penyewa bahwa ingin menghentikan sewa, yang harus dilakukan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak, pemberitahuan ini dianggap diperpanjang untuk waktu yang sama.

Sewa menyewa selanjutnya diatur pada Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan perihal tentang sewa tertulis yang berbunyi: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktuyang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Hal ini menegaskan bahwa adanya kepastian hukum mengenai perjanjian sewa yang tertulis.

Peraturan selanjutnya termuat pada Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan perihal sewa yang tidak tertulis atau disebut lisan dengan bunyi:

Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak mengentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat

Pada ketentuan ini menekankan bahwa perjanjian sewa yang dilakukan secara tidak tertulis (lisan) tetap memiliki keberlakuan, namun, tidak diarsipkan secara tertulis, pihak-pihak yang terlibat harus memahami dan mematuhi hak dan kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai.

Peraturan selanjutnya yang memuat sewa menyewa ialah Pasal 1387 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai ketentuan terkait perpanjangan masa sewa dalam penyewaan rumah atau ruangan. Isi Pasal 1387 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan.

Pasal ini membatasi kemampuan tuan tanah untuk mengusir penyewa atau menyita properti sewaan tanpa mengakhiri perjanjian sewa. Pemberitahuan ini harus sesuai dengan praktik yang berlaku dan memberikan perlindungan hukum bagi penyewa untuk menyadari dan mempersiapkan potensi pengakhiran perjanjian sewa-menyewa mereka. Oleh karena itu Pasal 1387 memberikan dasar hukum yang jelas untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan tuan tanah

sehubungan dengan perpanjangan jangka waktu sewa. Dampak ini menyoroti perlunya adanya pemberitahuan dan kesepakatan antara para pihak untuk menghindari ketidakpastian hukum setelah masa sewa yang ditentukan berakhir.

C. Tinjauan Pustaka Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan

Uraian tersebut menyebut bahwa wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian, yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian (Pariela, 2017, hlm. 42).

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berutang dalam suatu perjanjian. Prestasi merupakan inti atau substansi dari perjanjian tersebut. Jika pihak yang berutang tidak memenuhi kewajiban prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, hal tersebut disebut sebagai wanprestasi atau kelalaian (Riduan Syahrani, 2013, hlm.218).

Menurut Wirjono Projodikoro, wanprestasi dalam hukum kontrak dapat diartikan sebagai tidak adanya kinerja yang menunjukkan tidak

terpenuhinya suatu kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat kontrak. Hukum kontrak dalam kata bahasa Indonesia “pemenuhan janji” berarti pemenuhan suatu kewajiban atau pelaksanaan, dan “pelanggaran janji” berarti kegagalan untuk menunjukkan kurangnya kinerja.(Prodjodikoro, 2012, hlm.17) .

Salim H.S dalam bukunya mengatakan bahwa, wanprestasi mengacu pada keadaan di mana debitur tidak dapat memberikan jasa yang ditentukan dalam kontrak karena kelalaian atau kelalaian pihak debitur. Hal ini bukan disebabkan oleh tekanan atau paksaan. Keterlambatan pembayaran berarti debitur tidak mampu atau gagal memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam kontrak dengan kreditur. Keterlambatan pembayaran dapat terjadi secara disengaja maupun tidak disengaja (Salim H.S, 2019, hlm. 180).

Martha Eri Safira mengartikan bahwa wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak dilakukan dengan cara yang semestinya. Seorang debitur atau penanggung dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, berarti mereka tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan standar yang semestinya atau yang layak (Martha Eri Safira, 2017, hlm. 108)

Pada uraian diatas hampir mempunyai arti wanprestasi yang serupa bahwa wanprestasi terjadi akibat adanya hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi saat menjalankan sebuah perjanjian sehingga menimbulkan akibat-akibat hukum bagi pihak yang tidak mematuhi isi perjanjian.

2. Macam-macam Wanprestasi

Mengenai wanprestasi adapun sejumlah poin penting untuk mengidentifikasi dan memahami tidak bekerjanya prestasi dalam kontrak. Hal ini mencakup berbagai aspek yang penting dalam pengambilan keputusan, dan dengan membahas secara mendalam serta menganalisa permasalahan tersebut secara mendalam. Berikut macam –macam adanya wanprestasi dalam sebuah perjanjian atau kontrak antara lain (Riduan Syahrani, 2013, hlm 218). :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Tidak tunai memenuhi prestasi;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Keliru memenuhi prestasi

Adanya macam-macam wanprestasi ini bertujuan untuk mengetahui lebih dalam mengenai dinamika hukum hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang terlibat. Faktor-faktor seperti ketidakmampuan melaksanakan pelayanan dengan sempurna, keterlambatan, ketidakakuratan dan tidak lengkapnya pelayanan merupakan aspek penting yang dapat mempengaruhi hubungan kontrak. Para pihak yang terikat kontrak harus memahami dampak dan konsekuensi dari segala bentuk kegagalan melaksanakan perjanjian sehingga mereka dapat mengambil tindakan yang tepat untuk melindungi integritas kontrak dan hak-hak masing-masing pihak.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi adalah sebuah keadaan dimana debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Untuk kasus pertanggung jawaban pihak hotel terhadap konsumen hal ini merujuk pada tanggung jawab pelaku usaha terhadap kerugian konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 hingga Pasal 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, secara khusus dijelaskan dalam. Fokus substansi terletak pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan tanggung jawab pelaku usaha, yang mencakup:

- a. Tanggung jawab untuk mengganti kerugian akibat kerusakan.
- b. Tanggung jawab untuk mengganti kerugian akibat pencemaran.
- c. Tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami konsumen.

Wanprestasi mempunyai akibat hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran, sehingga pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi terhadap pihak yang melakukan pelanggaran. Sistem hukum bertujuan untuk mencegah kerugian bagi pihak-pihak yang berkontrak akibat wanprestasi. Akibat hukum timbul apabila para pihak tidak dapat memenuhi kewajiban dan haknya dengan baik karena kelalaian. Ketentuan mengenai hal itu diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Peraturan yang berkaitan dengan wanprestasi termuat dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Adapun ketentuan lain mengenai akibat hukum wanprestasi yaitu

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya 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.

Melalui ketentuan-ketentuan tersebut, sistem hukum memberikan landasan dalam menghadapi keadaan dimana debitur atau pihak yang tidak mampu memenuhi kewajibannya dengan baik, dan memberikan landasan bagi kreditor untuk mengambil tindakan hukum yang sesuai. Berikut beberapa akibat hukum apabila pihak yang mempunyai kewajiban dalam sebuah perjanjian tidak melaksanakan prestasinya ialah (Udiana, 2017, hlm.5):

1. Pemutusan atau pembatalan perjanjian;
2. Pelaksanaan kewajiban sebagaimana semestinya;
3. Pembayaran ganti kerugian;
4. Pelaksanaan kewajiban ditambah pembayaran ganti kerugian.
5. Pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti kerugian;

Pada kelima akibat wanrestasi diatas terdapat dasar hukum yang memperkuatnya. Bagian pemutusan atau pembatalan perjanjian termuat dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

Bagian kedua mengenai pelaksanaan kewajiban sebagaimana semestinya yang termuat pada Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan 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.

Peraturan selanjutnya ialah mengenai pembayaran ganti kerugian yang termuat pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya 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.

Peraturan selanjutnya mengenai akibat hukum yang ke 4 (empat) yaitu pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti kerugian yang termuat pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi:

Akibat hukum yaitu tentang pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti kerugian yang termuat pada Pasal 181 Ayat (2) HIR yang menyatakan bahwa: “Pada keputusan sementara dan keputusan yang lain yang lebih dahulu dari keputusan penghabisan maka dapatlah keputusan tentang biaya perkara ditangguhkan sampai pada waktu dijatuhkan keputusan terakhir.”

Jika dalam pelaksanaan prestasi tersebut tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dalam kontrak, dipandang perlu memeringatkan/menegur agar debitor atau pihak lainnya yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak untuk memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan somasi (*sommatie*).

Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Hal hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.” Maksud dari Pasal ini adalah apabila suatu hal atau kewajiban merupakan kebiasaan atau kebiasaan umum dalam suatu jenis kontrak tertentu, maka hal tersebut tetap tersirat meskipun tidak disebutkan secara tegas dalam isi kontrak. Itu dianggap termasuk dalam kontrak dengan kata lain, norma dan praktik yang umum dalam suatu jenis kontrak tertentu dianggap sebagai bagian dari kontrak, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit. Misalkan dalam suatu komunitas apartemen, kebanyakan kontrak sewa menyewa memiliki kebiasaan bahwa biaya pemeliharaan fasilitas umum, seperti kolam

renang atau area gym, ditanggung bersama oleh semua penyewa. Meskipun tidak secara tegas disebutkan dalam setiap kontrak sewa menyewa, namun praktik ini umumnya diakui dan dianggap sebagai bagian dari perjanjian sewa menyewa di komunitas tersebut. Pasal 1347 menyiratkan bahwa kewajiban untuk berkontribusi pada biaya pemeliharaan fasilitas umum dianggap dimasukkan dalam perjanjian secara diam-diam karena merupakan kebiasaan yang umum dalam jenis kontrak sewa menyewa apartemen di komunitas tersebut.

Pihak penyewa juga dapat mengajukan gugatan apabila terjadi kerugian akibat dari sistem elektronik. Hal ini juga terdapat regulasi yang masih mengandung unsur wanprestasi yang apabila merugikan salah satu pihak terkait sistem elektronik. Akibat hukumnya tercantum dalam Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi elektronik yang berbunyi : “ Setiap Orang dapat mengajukan gugatan terhadap pihak yang menyelenggarakan Sistem Elektronik dan/atau menggunakan Teknologi Informasi yang menimbulkan kerugian.”