

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TEORI PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, WANPRESTASI, SERTA ASET MILIK DAERAH ATAU BARANG MILIK NEGARA

A. Teori Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Dalam realitas bisnis, pemahaman tentang "kontrak" dan "perjanjian" seringkali terjebak dalam labirin makna yang kurang dimengerti. Para pelaku bisnis, layaknya pelaut yang tersesat di lautan kata, kerap kali mencampuradukkan kedua istilah ini, seolah-olah mereka adalah entitas yang berbeda. Namun, *Burgerlijk Wetboek* (BW), kitab suci hukum Belanda, dengan bijaksana menggunakan "*overeenkomst*" dan "*contract*" sebagai sinonim, menunjuk pada konsep yang sama. Hal ini digambarkan jelas dalam judul Buku III bagian kedua, "Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian", yang dalam bahasa aslinya, "*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*", menegaskan kesamaan makna kedua istilah tersebut.

Pandangan tentang kesamaan makna "kontrak" dan "perjanjian" bukan hanya sekadar anggapan, melainkan telah diukuhkan oleh para pakar hukum yang terkemuka seperti Jacob Hans Niewenhuis, Hofmann, J. Satrio, Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan,

Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik, dan Tirtodiningrat, para ahli hukum, telah sepakat bahwa kedua istilah tersebut merupakan dua sisi, saling melengkapi dan menunjuk pada konsep yang identik. Para ahli ini menyatakan bahwa istilah kontrak dan perjanjian sebenarnya merujuk pada perikatan atau kesepakatan antara pihak yang sama mengikatkatkan diri, yang melahirkan kewajiban hukum (Agus Yudha Hernoko, 2014, hal. 13).

Buku III KUH Perdata memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian sesuai keinginan mereka, selama tidak melanggar hukum, moral, dan ketertiban umum. Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 hanyalah kerangka dasar yang dapat diubah sesuai kesepakatan, dengan doktrin hukum memperkaya pemahaman tentang perjanjian.

Peter Mahmud Marzuki menyajikan analisis kritis mengenai penggunaan istilah "kontrak" dan "perjanjian" dengan membandingkan definisi keduanya dalam sistem hukum *Anglo-American*. Dalam struktur Buku III tentang *Verbintenissenrecht* (Hukum Perikatan), istilah "*overeenkomst*" diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia sebagai "perjanjian". Sementara itu, "kontrak" merupakan padanan dari istilah Inggris "*contract*". Dalam konteks hukum kontinental, penempatan peraturan mengenai perjanjian dalam Buku III BW Indonesia tentang Hukum Perikatan menunjukkan bahwa perjanjian tersebut memang berkaitan erat

dengan aspek Harta Kekayaan (*Vermogen*). Konsep perjanjian dalam hukum kontinental, yang mirip dengan "*contract*" dalam sistem *Anglo-American*, memiliki keterikatan kuat dengan dunia bisnis. Namun, dalam pemikiran *Anglo-American*, "*overeenkomst*" atau "*agreement*" memiliki cakupan yang lebih luas daripada "*contract*", mencakup aspek bisnis maupun non-bisnis. "*Contract*" hanya merujuk pada "*agreement*" yang berkaitan dengan bisnis, sementara "*agreement*" yang tidak terkait dengan bisnis tetap disebut sebagai "*agreement*".

Perjanjian, berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara, merupakan wujud perikatan yang lahir dari kesepakatan atau hukum, menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.

Dalam perjanjian, terdapat dua peran utama: kreditur, yang memegang kendali atas hak dan berhak menuntut pemenuhan janji, dan debitur, yang terikat oleh kewajiban untuk memenuhi janji tersebut. Kreditur, bagaikan matahari yang memancarkan cahaya, aktif dalam menuntut pemenuhan haknya, sementara debitur, layaknya bumi yang berputar mengelilingi matahari, pasif dalam memenuhi kewajibannya (Syahrani, 1999, hal.205).

Kreditur dan debitur terikat oleh perjanjian dengan objek berupa "prestasi" (Pasal 1234 KUHPerdara). Prestasi ini, yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur, dapat berupa memberi, berbuat, atau

tidak berbuat sesuatu (Syahrani, 1999, hal. 205). "Sesuatu" dalam prestasi perjanjian, merujuk pada objek perjanjian yang disepakati para pihak, dapat berupa benda, tindakan, atau ketiadaan tindakan.

Objek perjanjian dapat berwujud benda konkret (material) atau abstrak (immaterial) (Syahrani, 1999, hal. 206). Pasal 1313 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian dan menjadi dasar untuk memahami hak dan kewajiban dalam hubungan hukum.

Perjanjian, bagaikan sebuah tarian kosmik yang melibatkan dua jiwa atau lebih, merupakan sebuah ikatan yang tercipta dari komitmen dan janji, di mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya kepada pihak lain, menciptakan sebuah hubungan hukum yang penuh makna (Miru & Pati, 2012, hal. 3). Pasal 1313 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian sebagai kesepakatan yang mengikat satu pihak atau lebih dengan pihak lainnya, menciptakan komitmen di antara mereka.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara, meskipun komprehensif, perlu diperjelas karena cakupannya yang luas dapat menimbulkan multitafsir.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara perlu diperjelas dengan: pertama, Mengganti "perbuatan" dengan "perbuatan hukum". Kedua, Menambahkan frasa "atau saling

mengikatkan dirinya" untuk mencakup perjanjian bilateral. (Setiawan, 1997, hal. 49).

Dengan penajaman ini, definisi persetujuan menjadi lebih presisi, menggambarkan tarian kosmik yang melibatkan dua atau lebih jiwa, yang saling mengikat diri melalui komitmen dan janji, menciptakan sebuah hubungan hukum yang terdefinisi dengan jelas (Setiawan, 1997, hal. 49).

Persetujuan yang melahirkan perjanjian (persetujuan obligatoir) selalu melibatkan dua pihak atau lebih dan mengikat mereka secara hukum, berbeda dengan perbuatan hukum lain yang melibatkan banyak pihak tanpa adanya kesepakatan, seperti pemilihan umum. Pasal 1313 KUHPerdato hanya mengatur persetujuan obligatoir ini (Setiawan, 1997, hal. 49).

Abdulkadir Muhammad, dalam penjelajahannya di lautan hukum, mengemukakan beberapa kelemahan dalam definisi perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Muhammad, 2000, hal. 224)

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Definisi tersebut hanya menyoroti satu sisi, yaitu "mengikatkan diri", yang hanya melibatkan satu pihak, bukan kedua belah pihak. Seharusnya, definisi tersebut

menggunakan frasa "saling mengikatkan diri" untuk menekankan adanya konsensus di antara kedua belah pihak;

b. Mencakup juga tanpa konsensus

Definisi tersebut terlalu luas, mencakup tindakan tanpa konsensus, seperti tindakan penyelenggaraan kepentingan dan tindakan melawan hukum, yang tidak melibatkan kesepakatan. Penggunaan istilah "persetujuan" akan lebih tepat untuk menggambarkan adanya kesepakatan;

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Definisi tersebut terlalu luas, mencakup perjanjian kawin yang diatur dalam hukum keluarga, padahal fokusnya seharusnya pada hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seharusnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan kepribadian, tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata tidak mencantumkan tujuan dibuatnya perjanjian tersebut, sehingga tujuan dari para pihak yang terlibat menjadi tidak jelas.

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai kesepakatan yang didasari janji dan komitmen antara satu pihak dengan pihak

lainnya untuk mencapai tujuan bersama, sehingga menciptakan hubungan hukum (Hernoko, 2010, hal.14).

Persyaratan dalam perjanjian mencakup aspek subjektif, yang berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat, serta aspek objektif, yang menyangkut substansi perjanjian itu sendiri. Konsensus, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan hukum, merujuk pada konvergensi kehendak antara para pihak, yang termanifestasi dalam pertemuan antara tawaran dan akseptasi. Sementara itu, kapasitas hukum mengacu pada kompetensi yuridis seseorang untuk melaksanakan tindakan hukum, termasuk mengadakan perjanjian (Muru, 2012,hal.67).

Dalam konteks kesepakatan verbal, terkandung suatu komitmen yang memanifestasikan ekspresi kehendak, yang dianggap sebagai komponen fundamental dari daya ikat perjanjian. Konvergensi atau sinkronisasi antara komitmen-komitmen yang diutarakan oleh masing-masing pihak kepada pihak lainnya merupakan esensi yang mengkristalisasi terbentuknya suatu perjanjian. Proses ini mencerminkan interaksi dinamis antara intensi dan ekspektasi para pihak, yang kemudian terkonsolidasi menjadi suatu kesepakatan mutual yang mengikat secara yuridis (Syarifuddin, 2012,hal.137).

Kesepakatan verbal, meski lisan, mengandung transfer ekspektasi dan komitmen tersirat yang memperkuat hubungan hukum. Proses ini mencerminkan interaksi kompleks antara komunikasi non-formal dan implikasi legal. (Syarifuddin, 2012, hal. 138).

Pasal 1548 Bab VII Buku III KUHPdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai kontrak di mana satu pihak mengalihkan hak penggunaan aset kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu, dengan kompensasi finansial yang disepakati, menekankan pertukaran akses utilitas barang dengan imbalan moneter.

Dalam sewa-menyewa, hak yang dialihkan adalah hak penggunaan, bukan kepemilikan. Ini menciptakan hak personal, bukan hak kebendaan, yaitu hak untuk menikmati manfaat aset. Bagi pihak yang menyewakan, terdapat "hak persoonlijk" yang menekankan bahwa hak kepemilikan tidak dapat dialihkan, tetapi memberikan akses terbatas pada utilitas barang dalam waktu tertentu (Prodjodikoro, 1989, hal.36).

Pasal 1548 KUHPdata mengidentifikasi tiga elemen esensial dari perjanjian sewa-menyewa: objek material, periode waktu, dan kompensasi finansial. Untuk sahnyanya perjanjian, penerima manfaat harus memberikan remunerasi kepada pemilik

aset sesuai kesepakatan, mencerminkan prinsip konsensualisme dalam hukum kontrak.

Meskipun Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan jangka waktu tertentu dalam sewa-menyewa, durasi dapat disepakati secara fleksibel, bahkan tanpa periode spesifik, asalkan ada kesepakatan tarif per satuan waktu. Namun, praktik umum saat ini adalah mencantumkan jangka waktu eksplisit untuk kepastian hukum.

Perjanjian sewa-menyewa melibatkan dua pihak (sewa-menyewa adalah perjanjian bilateral), yaitu penyewa dan yang menyewakan, yang saling mengikat diri dan masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Keberadaan dua pihak ini menjadi dasar keabsahan perjanjian sewa-menyewa.

2. Unsur-Unsur Perjanjian dan Jenis Perjanjian

a. Unsur- Unsur Perjanjian

Perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sah perjanjian agar mengikat secara hukum dan dapat dilaksanakan. Jika tidak, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan hak serta kewajiban di dalamnya tidak dapat ditegakkan.

Perjanjian yang sah mengikat para pihak dan tidak dapat diubah atau diakhiri sepihak. Kesepakatan dalam perjanjian

tersebut menjadi aturan yang harus dipatuhi. Prinsip ini mencerminkan doktrin *pacta sunt servanda*, yang menekankan kekuatan mengikat perjanjian dan pentingnya menjaga komitmen dalam hubungan kontraktual.

Untuk mencapai validitas yuridis, suatu perjanjian harus memenuhi kriteria legalitas yang telah ditetapkan. Merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, keabsahan suatu perjanjian bergantung pada pemenuhan serangkaian prasyarat esensial. Regulasi ini menggariskan elemen-elemen fundamental yang harus terpenuhi agar suatu kesepakatan kontraktual dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum.

b. Adanya Kesepakatan (*Consensus Agreement*)

Syarat sah perjanjian yang pertama adalah adanya kesepakatan antara para pihak (Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara). Kesepakatan ini harus diwujudkan dalam bentuk pernyataan yang jelas, karena kehendak yang hanya ada dalam pikiran tidak dapat diketahui oleh pihak lain.

Konsensus dalam perjanjian dapat termanifestasi melalui berbagai modalitas, dengan penawaran dan akseptasi sebagai elemen krusialnya. Terdapat lima mekanisme yang dapat menghasilkan konvergensi kehendak:

- 1) Melalui artikulasi tertulis yang komprehensif;
- 2) Melalui komunikasi verbal yang eksplisit;
- 3) Melalui ekspresi linguistik yang mungkin tidak sempurna namun dapat diinterpretasi secara akurat oleh pihak lawan;
- 4) Melalui gestur non-verbal yang dapat dipahami;
- 5) Melalui sikap pasif atau diam yang dalam konteks tertentu dapat diinterpretasikan sebagai bentuk persetujuan.

Perjanjian umumnya dibuat secara lisan dan tertulis. Bentuk tertulis lebih diutamakan karena memberikan kepastian hukum dan menjadi alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa. Namun, perjanjian lisan tetap sah dan masih digunakan dalam beberapa transaksi, menunjukkan fleksibilitas dalam hukum perjanjian (Salim, 2008, hal. 33).

Kesepakatan dalam perjanjian harus dibuat atas kemauan bebas para pihak, tanpa paksaan atau tekanan dari pihak manapun. Kebebasan ini penting untuk memastikan keabsahan perjanjian dan menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.

- c. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*Capacity*)

Kecakapan hukum atau kapasitas yuridis adalah syarat penting dalam perjanjian. Seseorang dianggap cakap hukum jika telah dewasa, berakal sehat, dan tidak terhalang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Hanya mereka yang cakap hukum yang dapat membuat perjanjian yang sah dan mengikat (Syahrani, 2006, hal. 208).

Kecakapan hukum adalah kemampuan seseorang untuk membuat perjanjian yang sah dan mengikat. Umumnya, seseorang dianggap cakap hukum setelah berusia 21 tahun (KUHPperdata). Namun, seseorang yang sudah dewasa pun dapat dinyatakan tidak cakap hukum jika berada di bawah pengampuan karena alasan seperti gangguan jiwa, boros, atau lainnya (Pasal 1330 KUHPperdata).

d. Objek atau Suatu hal tertentu

Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan (Pasal 1333 KUHPperdata). Meskipun jumlah atau kuantitas objek tidak harus selalu disebutkan secara pasti, harus ada cara untuk menghitung atau menentukannya di kemudian hari.

Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan (Pasal 1333 KUHPperdata). Meskipun jumlah atau kuantitas objek tidak harus selalu disebutkan secara pasti, harus ada cara untuk menghitung atau menentukannya di kemudian hari.

e. Kausa yang Halal.

"Kausa yang halal" dalam Pasal 1320 KUHPerdara merujuk pada tujuan atau isi dari perjanjian itu sendiri, bukan alasan di balik pembuatannya. Artinya, perjanjian dianggap sah jika tujuan dan isi perjanjian tidak melanggar hukum dan kesusilaan, terlepas dari motif di baliknya.

Perjanjian harus memiliki sebab atau tujuan yang sah menurut hukum (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat tanpa sebab, berdasarkan alasan yang dibuat-buat, atau melanggar hukum, adalah batal demi hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya sebab yang sah dalam perjanjian untuk mencegah penyalahgunaan dan menjamin keabsahannya.

Syarat sah perjanjian terbagi dua: syarat subjektif (berkaitan dengan para pihak) dan syarat objektif (berkaitan dengan isi perjanjian). Pelanggaran syarat subjektif membuat perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif membuat perjanjian batal demi hukum.

Syarat sah perjanjian dibagi menjadi syarat subjektif (tentang para pihak) dan syarat objektif (tentang isi perjanjian). Perbedaan keduanya terletak pada fokusnya.

Pelanggaran terhadap masing-masing syarat juga memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, menunjukkan kompleksitas hukum perjanjian yang membedakan antara aspek pribadi dan materi dalam suatu perjanjian.

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan melalui keputusan pengadilan atas permintaan pihak yang dirugikan. Namun, jika syarat objektif dilanggar, perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal. Perbedaan ini penting karena dalam kasus syarat objektif, tidak ada pihak yang dapat mengajukan tuntutan hukum karena perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum (Miru, 2012, hal. 213).

Sudikno Martokusumo berpendapat bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

- 1) Unsur esensial adalah syarat mutlak sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUHPdata mencantumkan empat unsur esensial ini. Tanpa salah satu saja dari unsur tersebut, perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya unsur esensial dalam hukum perjanjian.
- 2) Unsur naturalia dalam perjanjian merupakan elemen sekunder yang dianggap sebagai komponen non-

esensial dan secara inheren melekat dalam perjanjian tanpa perlu diungkapkan secara eksplisit. Meskipun tidak mempengaruhi validitas perjanjian, unsur ini penting untuk melengkapi dan memperkaya substansi perjanjian, serta memberikan kerangka interpretasi yang lebih mendalam terhadap niat para pihak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHPdata, elemen ini mencakup aspek-aspek yang dianggap ada berdasarkan prinsip keadilan, kebiasaan, atau peraturan perundang-undangan, yang otomatis terintegrasi dalam perjanjian meskipun tidak dinyatakan. Prinsip ini menegaskan bahwa elemen kustomari dan konvensional dalam konteks tertentu menjadi bagian integral dari perjanjian tanpa memerlukan penyebutan khusus.

- 3) Unsur *Accidentalialia* 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, 1997, hal. 50).

3. Jenis-Jenis Perjanjian

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah konstruksi yuridis yang mendistribusikan hak dan kewajiban secara resiprokal antara para pihak dalam kesepakatan. Prinsip ini terlihat dalam transaksi seperti jual beli (Pasal 1457 KUHPerdara) dan sewa menyewa (Pasal 1548 KUHPerdara). Misalnya, dalam jual beli, penjual wajib mentransfer kepemilikan barang dan berhak menerima pembayaran, sementara pembeli wajib membayar dan berhak memperoleh barang tersebut. Struktur ini menegaskan keseimbangan dan saling ketergantungan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah konstruksi yuridis yang memberikan obligasi secara unilateral kepada salah satu pihak dalam kesepakatan. Contohnya terlihat dalam hibah, di mana pihak pemberi hibah bertanggung jawab untuk mentransfer kepemilikan objek yang dihibahkan, sementara penerima hibah hanya memiliki hak untuk menerima dan memperoleh manfaat tanpa kewajiban kontraktual. Struktur asimetris ini menonjolkan karakteristik khas perjanjian sepihak, yang berbeda dengan prinsip resiprositas yang terdapat dalam perjanjian timbal balik.

c. Perjanjian dengan percuma

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana hanya satu pihak yang mendapatkan keuntungan, tanpa kewajiban memberi imbalan. Contohnya adalah hibah dan pinjam pakai (Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota). Dalam perjanjian ini, salah satu pihak memberikan sesuatu secara cuma-cuma kepada pihak lain tanpa menerima imbalan apa pun.

d. Perjanjian Konsensual, *riil* dan *formil*

Berdasarkan proses pembentukan dan keabsahannya, perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori utama. Pertama, perjanjian konsensual yang sah hanya dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak. Kedua, perjanjian riil yang mensyaratkan tidak hanya kesepakatan, tetapi juga penyerahan objek perjanjian secara fisik, seperti yang diatur dalam Pasal 1741 dan 1754 KUHPerdota mengenai perjanjian penitipan dan pinjam mengganti. Ketiga, perjanjian formal yang mewajibkan kesepakatan dan pemenuhan formalitas hukum tertentu, misalnya pembuatan akta otentik oleh pejabat berwenang seperti notaris atau PPAT.

Contoh perjanjian formil meliputi transaksi properti dan perjanjian perkawinan, yang memerlukan instrumentasi notarial atau akta PPAT. Tripartisi ini mencerminkan gradasi kompleksitas dalam proses pembentukan perjanjian dan

tingkat intervensi regulatoris dalam berbagai jenis transaksi hukum.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Klasifikasi perjanjian berdasarkan regulasi yuridisnya terbagi menjadi dua kategori utama. Pertama, perjanjian bernama atau khusus, yang telah memperoleh kodifikasi spesifik dalam KUHPerdara Buku III, Bab V hingga XVIII. Kategori ini mencakup berbagai bentuk transaksi konvensional seperti jual beli, sewa menyewa, dan hibah, yang memiliki kerangka hukum yang telah terdefinisi dengan jelas.

Kedua, perjanjian tak bernama, yang merepresentasikan konstruksi kontraktual yang belum terakomodasi dalam legislasi formal. Perjanjian jenis ini, seperti leasing, keagenan, distributor, dan perjanjian kredit, merupakan manifestasi dari fleksibilitas sistem hukum dalam mengakomodasi perkembangan praktik bisnis kontemporer. Dikotomi ini merefleksikan dinamika antara stabilitas regulasi dan adaptabilitas hukum kontrak dalam menghadapi evolusi kebutuhan transaksi ekonomi modern.

f. Perjanjian *Obligatoir* (*Obligatoir Overeenkomst*)

Perjanjian obligatoir menciptakan hubungan timbal balik antara para pihak yang melibatkan hak dan kewajiban. Pasal 1313 KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian adalah kesepakatan yang melahirkan perikatan. Dalam perjanjian obligatoir, satu pihak berhak atas suatu prestasi, sementara pihak lain berkewajiban memenuhinya, atau terkadang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak. Penting untuk memahami perbedaan antara "perjanjian" sebagai kesepakatan yang memunculkan komitmen hukum dan "perikatan" sebagai hubungan hukum yang muncul sebagai akibatnya (Budiono, 2010, hal.22).

g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk Overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan bertujuan untuk memindahkan hak atas suatu benda dari satu pihak ke pihak lain. Inti dari perjanjian ini adalah kewajiban untuk menyerahkan benda tersebut. Khusus untuk benda tidak bergerak, perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta notaris dan didaftarkan ke lembaga terkait. Proses yang kompleks ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti (Budiono, 2010, hal. 18).

Untuk benda bergerak, perpindahan kepemilikan cukup dilakukan dengan penyerahan fisik dan kesepakatan para

pihak. Jual beli, misalnya, terjadi ketika satu pihak menyerahkan benda dan pihak lain memberikan kompensasi yang disepakati. Pasal 584 KUHPerdato mengatur lebih lanjut tentang cara memperoleh hak milik atas benda.

Metode-metode ini meliputi pemilikan, pelekatan, daluwarsa, suksesi testamentair maupun ab intestato, serta transfer berdasarkan peristiwa perdata yang bertujuan untuk memindahkan hak. Enumerasi ini mencerminkan kerangka normatif yang membatasi dan mengatur mekanisme perolehan hak kebendaan dalam sistem hukum perdata, menekankan aspek legalitas dan kepastian hukum dalam transaksi properti.

h. Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang sah hanya dengan kesepakatan para pihak, tanpa perlu formalitas tambahan (Pasal 1338 KUHPerdato). Prinsip ini menekankan pentingnya kesepakatan dalam menciptakan perjanjian yang mengikat secara hukum. Hal ini memungkinkan fleksibilitas dan efisiensi dalam transaksi hukum.

i. Perjanjian *Riil*

Perjanjian riil tidak hanya membutuhkan kesepakatan, tetapi juga penyerahan objek perjanjian secara langsung agar sah. Contohnya termasuk penitipan barang, pinjam pakai, dan hibah benda bergerak. Pada perjanjian riil, hukum menekankan pentingnya tindakan nyata, bukan hanya perkataan, dalam mengikat perjanjian (Budiono, 2010,hal.42).

j. Perjanjian Liberatoire

Pasal 1438 KUHPdata mengatur tentang kesepakatan para pihak untuk saling melepaskan diri dari perjanjian yang sudah ada. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengubah atau mengakhiri hubungan hukum yang telah disepakati. Kesepakatan bersama ini penting untuk mengakhiri perjanjian, sesuai dengan prinsip bahwa perjanjian dibuat untuk dipatuhi, tetapi juga dapat dimodifikasi atas dasar kesepakatan (Budiono,2010,hal.43).

k. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian pembuktian adalah kesepakatan yang mengatur metode pembuktian yang akan digunakan jika terjadi sengketa di kemudian hari. Perjanjian ini bisa saja membatasi jenis alat bukti yang sah atau menentukan siapa yang harus membuktikan suatu fakta. Meskipun

memberikan kebebasan kepada para pihak, perjanjian pembuktian tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

l. Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 KUHPerdara) adalah perjanjian yang mengandung ketidakpastian, di mana keuntungan atau kerugian materiil belum dapat dipastikan saat perjanjian dibuat. Hasil dari perjanjian ini bergantung pada suatu kejadian di masa depan yang tidak pasti. Hukum mengakui keberadaan transaksi yang mengandung unsur spekulasi, namun juga menekankan kompleksitas dalam menyeimbangkan risiko dan potensi keuntungan dalam perjanjian semacam ini.

m. Perjanjian Publik

Perjanjian publik melibatkan pemerintah sebagai salah satu pihak dan pihak swasta sebagai pihak lainnya. Perjanjian ini memiliki karakteristik unik karena berada di antara ranah hukum publik dan privat, sehingga sebagian atau seluruh aspeknya diatur oleh hukum publik. Keberadaan pemerintah dalam perjanjian ini secara implisit menunjukkan adanya hierarki, di mana pemerintah memiliki posisi yang lebih tinggi dibandingkan pihak swasta. Hal ini mencerminkan kompleksitas dalam menyelaraskan prinsip-

prinsip hukum administrasi dengan elemen-elemen kontraktual, serta menunjukkan bahwa batasan antara ranah publik dan privat dalam hukum perjanjian modern bersifat fleksibel.

n. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah gabungan dari berbagai jenis perjanjian dalam satu kontrak. Keunikannya terletak pada kompleksitas isi perjanjian yang merupakan kombinasi dari beberapa jenis perjanjian standar. Contohnya, perjanjian sewa kos yang menggabungkan unsur sewa-menyewa (tempat tinggal), jual beli (makanan), dan perjanjian jasa (kebersihan, laundry). Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum perjanjian modern yang dapat mengakomodasi kebutuhan beragam para pihak dalam satu kontrak yang utuh (Budiono, 2010, hal. 36).

4. Berakhirnya Perjanjian

Terminasi perjanjian dan perikatan memiliki mekanisme yang berbeda. Berakhirnya perikatan tidak serta-merta mengakibatkan hapusnya perjanjian, kecuali jika seluruh perikatan dalam perjanjian tersebut telah berakhir. Sebaliknya, berakhirnya perjanjian akan mengakibatkan terminasi perikatan yang bersumber darinya. R. Setiawan mengidentifikasi beberapa kondisi yang dapat

mengakibatkan berakhirnya suatu perjanjian: (Setiawan, 1997, hal.68):

- 1) Adanya kesepakatan mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian;
- 2) Ketentuan undang-undang yang membatasi durasi perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara.
- 3) Kematian salah satu pihak, misalnya dalam konteks pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara) atau perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j KUHPerdara).
- 4) Penghentian perjanjian oleh satu atau kedua belah pihak, seperti dalam perjanjian kerja atau sewa-menyewa.
- 5) Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- 6) Tercapainya tujuan perjanjian, contohnya dalam perjanjian pemborongan.
- 7) Kesepakatan bersama para pihak untuk mengakhiri perjanjian.

Kondisi-kondisi ini mengilustrasikan kompleksitas dan variasi dalam mekanisme pengakhiran perjanjian dalam sistem hukum perdata.

B. Pengertian Sewa-Menyewa Secara Umum

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa (Pasal 1548-1600 KUHPerdara) adalah perjanjian di mana satu pihak memberikan hak menggunakan suatu benda kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Intinya adalah pertukaran antara hak pakai sementara dengan kewajiban membayar, tanpa memindahkan kepemilikan benda.

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa-menyewa adalah perjanjian untuk sementara waktu memindahkan hak menggunakan suatu benda dari pemilik kepada penyewa dengan imbalan pembayaran sewa. Perjanjian ini mencerminkan prinsip timbal balik, di mana hak pakai sementara ditukar dengan kewajiban membayar sewa, tanpa mengalihkan kepemilikan benda. Konsep ini memungkinkan pemanfaatan aset tanpa harus membelinya, dan menekankan batasan waktu dalam hubungan hukum yang tercipta.

Sewa-menyewa termasuk dalam kategori perjanjian bernama (nominat) dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara (Pasal 1319 dan 1548). Sebagai perjanjian konsensual, sewa-menyewa sah dan mengikat sejak terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai objek sewa dan harga sewa, tanpa perlu formalitas tambahan. Hal ini menunjukkan prinsip kebebasan

berkontrak dan pentingnya kesepakatan dalam menciptakan hubungan hukum.

KUHPerdata mengatur secara berbeda soal berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tertulis dan lisan. Pasal 1570 menyatakan perjanjian tertulis berakhir dengan sendirinya di akhir masa sewa tanpa perlu pemberitahuan. Sebaliknya, Pasal 1571 mewajibkan pihak yang menyewakan dalam perjanjian lisan untuk memberitahu penyewa tentang berakhirnya masa sewa sesuai kebiasaan setempat. Perbedaan ini menunjukkan bahwa perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum lebih tinggi, sementara perjanjian lisan tetap diakomodasi dengan menekankan pentingnya pemberitahuan untuk memastikan keadilan.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Dalam konstruksi yuridis perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan memiliki hak fundamental untuk menerima kompensasi finansial sesuai dengan nilai yang telah ditetapkan. Bersamaan dengan itu, KUHPerdata, melalui Pasal 1550, 1551, dan 1552, menggariskan serangkaian kewajiban yang melekat pada pihak tersebut.

1. Terdapat obligasi untuk mentransfer objek sewa kepada penyewa.

2. Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk memelihara kondisi objek sewa agar tetap sesuai dengan tujuan pemanfaatannya.
3. Terdapat kewajiban untuk menjamin kenikmatan yang tidak terganggu bagi penyewa selama durasi perjanjian.
4. Objek sewa harus diserahkan dalam keadaan yang terpelihara secara komprehensif.
5. Pihak yang menyewakan memikul tanggung jawab atas segala cacat yang mungkin terdapat pada objek sewa.
6. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, penyewa memiliki hak fundamental untuk menerima objek sewa dalam kondisi yang optimal. Bersamaan dengan itu, Pasal 1560 KUHPerdara menguraikan serangkaian kewajiban yang melekat pada pihak penyewa.

1. Terdapat obligasi finansial untuk melunasi biaya sewa sesuai dengan kuantitas dan tenggat waktu yang telah ditetapkan.
2. Penyewa diharuskan untuk menggunakan objek sewa secara proporsional dan selaras dengan tujuan yang telah dispesifikasikan dalam perjanjian
3. Penyewa memikul tanggung jawab atas setiap deteriorasi yang terjadi selama periode sewa, kecuali jika

dapat dibuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan merupakan konsekuensi dari tindakannya.

4. Terdapat kewajiban untuk mengembalikan objek sewa kepada pihak yang menyewakan pada saat berakhirnya durasi perjanjian.

3. Resiko Sewa Menyewa

Dalam sewa-menyewa, risiko mengacu pada kewajiban menanggung kerugian jika objek sewa rusak atau musnah karena kejadian di luar kuasa para pihak (*force majeure*). Pasal 1553 KUHPerdata menyatakan bahwa jika objek sewa musnah karena *force majeure*, perjanjian sewa-menyewa batal demi hukum dan kedua belah pihak tidak dapat saling menuntut. Kerugian ditanggung oleh pemilik objek sewa. Hal ini menunjukkan prinsip alokasi risiko di mana pemilik dianggap paling tepat menanggung risiko atas kejadian di luar kendali manusia. Prinsip ini juga mencerminkan keadilan karena penyewa tidak lagi mendapat manfaat sewa tanpa kesalahan dari pihaknya.

Dalam skenario ini, penyewa dihadapkan pada dua opsi yuridis:

Pertama, penyewa dapat mengajukan permohonan untuk melakukan penyesuaian nilai sewa secara proporsional, sesuai dengan tingkat kerusakan yang dialami objek sewa. Alternatif kedua, penyewa memiliki hak untuk menginisiasi terminasi

perjanjian sewa-menyewa. Dikotomi opsi ini merefleksikan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian, memberikan fleksibilitas bagi penyewa untuk merespons perubahan kondisi objek sewa, sambil tetap mempertahankan esensi dari kesepakatan awal. Paradigma ini juga menggarisbawahi aspek perlindungan hukum terhadap kepentingan penyewa dalam menghadapi situasi yang berada di luar kontrolnya.

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa dapat terjadi apabila:

a. Terminasi

Perjanjian sewa-menyewa diatur secara distinktif dalam KUHPdata, bergantung pada formalitas perjanjian yang disepakati. Pasal 1570 mengatur bahwa perjanjian yang termanifestasi secara tertulis akan berakhir *ipso jure* pada saat berakhirnya periode yang telah ditetapkan, tanpa memerlukan notifikasi tambahan. Kontras dengan itu, Pasal 1571 mengatur perjanjian yang terbentuk secara verbal atau non-tertulis, di mana terminasi tidak terjadi secara otomatis pada waktu yang ditentukan.

Perbedaan aturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tertulis dan lisan menunjukkan bahwa

perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi. Di sisi lain, perjanjian lisan tetap diakomodasi dengan menekankan pentingnya pemberitahuan untuk memastikan keadilan. Kewajiban memberi tahu dan mengikuti kebiasaan setempat dalam perjanjian lisan juga menegaskan pentingnya konteks sosial budaya dalam penerapan hukum perjanjian.

- b. KUHPerdata mengatur secara spesifik mengenai kontinuitas perjanjian sewa-menyewa dalam berbagai skenario

Perjanjian sewa-menyewa memiliki sifat berkelanjutan dan tidak terputus meskipun terjadi pergantian pemilik objek sewa atau salah satu pihak meninggal dunia (Pasal 1576 ayat (1) dan 1575 KUHPerdata). Pergantian pemilik tidak serta merta mengakhiri sewa, kecuali disepakati sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum melindungi hak sewa dan memastikan stabilitas perjanjian, sekaligus memberikan fleksibilitas dalam hal pergantian pemilik tanpa mengabaikan kesepakatan awal.

C. Pengertian Wanprestasi Secara Umum

1. Pengertian Wanprestasi

Menurut Subekti (Subekti, 2007, hal.146) Wanprestasi merupakan suatu kondisi yuridis di mana debitur tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, manifestasinya dapat berupa kelalaian, pengingkaran janji, atau tindakan yang bertentangan dengan klausul perjanjian. Terminologi ini, yang berakar dari bahasa Belanda dan secara harfiah berarti "prestasi yang tidak memadai", mengindikasikan adanya kegagalan dalam pemenuhan kewajiban kontraktual oleh salah satu pihak dalam relasi hukum perjanjian.

Menurut Irzan (Irzan, 2019, hal.506) Wanprestasi dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan yuridis di mana terjadi kegagalan atau kelalaian dalam eksekusi obligasi kontraktual yang telah ditetapkan dalam instrumen perjanjian antara pihak kreditur dan debitur, menimbulkan ketidaksesuaian antara realisasi dan ekspektasi yang telah disepakati. Menurut Wirjono Prodjodikoro (Wirjono Prodjodikoro, 1974, hal. 17) Wanprestasi dapat dikonseptualisasikan sebagai absennya realisasi kewajiban kontraktual, di mana prestasi dalam konteks perjanjian merepresentasikan suatu imperatif yang harus diaktualisasikan sesuai dengan substansi kesepakatan yang telah diartikulasikan oleh para pihak.

Wanprestasi terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Kriteria wanprestasi meliputi: tidak

melaksanakan kewajiban sama sekali, pelaksanaan yang tidak sempurna, keterlambatan, atau pelanggaran larangan dalam perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1338-1431 dan 1352-1380 KUHPerdara, yang menunjukkan kompleksitas konsep wanprestasi dalam hukum perdata Indonesia.

Unsur-unsur wanprestasi meliputi: adanya perjanjian yang sah (Pasal 1320 KUHPerdara), kesalahan (lalai atau sengaja), kerugian, dan akibat hukum (ganti rugi, pembatalan perjanjian, pengalihan risiko, atau biaya perkara). Kerangka unsur-unsur ini mencerminkan kompleksitas dan dampak luas wanprestasi dalam hukum perdata.

Ganti rugi adalah pembayaran uang kepada kreditur untuk mengganti kerugian yang dialaminya akibat kelalaian atau wanprestasi debitur. Nilai ganti rugi harus dihitung dan dibayarkan dalam bentuk uang. Hal ini bertujuan untuk menghindari ketidakjelasan dalam menilai dan memberikan ganti rugi, serta memudahkan proses ganti rugi secara standar. Pendekatan ini juga mencegah perselisihan yang mungkin timbul jika ganti rugi diberikan dalam bentuk selain uang.

Pasal 1244 KUHPerdara membebaskan debitur dari kewajiban jika ia dapat membuktikan bahwa wanprestasi terjadi karena keadaan yang tidak terduga dan di luar kuasanya (*force majeure*). Prinsip ini mengakui bahwa ada situasi eksternal yang dapat

menghambat debitur memenuhi kewajibannya tanpa kesalahan dari pihaknya.

Pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1446-1456 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Namun, tidak semua perjanjian bisa dibatalkan begitu saja. Ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar pembatalan sah. Akibat pembatalan, perjanjian dianggap batal sejak awal, sehingga para pihak harus menyesuaikan diri dengan kondisi hukum yang baru.

Pembatalan perjanjian harus melalui putusan pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdata). Ada dua cara untuk membatalkan perjanjian: pertama, mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan; kedua, menunggu pihak lain menggugat dan kemudian mengajukan pembatalan sebagai bentuk pembelaan. Dua cara ini menunjukkan fleksibilitas prosedur hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa perjanjian.

Pasal 1238 KUHPerdata mengatur bahwa wanprestasi dapat dinyatakan melalui: surat perintah resmi, dokumen yang kekuatan hukumnya setara, atau secara otomatis jika melewati batas waktu yang disepakati. Hal ini menunjukkan fleksibilitas dalam menentukan wanprestasi dan mengakomodasi beragamnya kondisi dalam hubungan kontraktual.

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Bentuk-Bentuk Wanprestasi yaitu:

- a. Non-eksekusi total obligasi kontraktual.
- b. Eksekusi prestasi yang tidak sesuai dengan tenggat waktu yang telah ditetapkan.
- c. Implementasi kewajiban yang tidak selaras dengan spesifikasi yang telah disepakati dalam perjanjian.
- d. Melakukan tindakan yang secara eksplisit dilarang atau bertentangan dengan klausul-klausul yang telah diartikulasikan dalam instrumen perjanjian.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Syarat materil

Dolus (sengaja) adalah tindakan yang dilakukan dengan sadar dan bertujuan untuk merugikan pihak lain.

Culpa (lalai) terjadi ketika seseorang seharusnya sadar bahwa tindakannya berpotensi menyebabkan kerugian, tetapi tidak berhati-hati. Intinya, *dolus* menekankan pada unsur kesengajaan, sedangkan *culpa* menekankan pada kurangnya kehati-hatian.

- b. Syarat formil

Sebelum dinyatakan wanprestasi, debitur harus diberitahu secara resmi melalui peringatan bahwa ia harus segera memenuhi kewajibannya. Salah satu bentuk peringatan resmi adalah somasi, yaitu surat teguran dari

kreditur yang berisi tuntutan dan konsekuensi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Somasi adalah kesempatan terakhir bagi debitur sebelum kreditur mengambil tindakan hukum.

3. Akibat Hukum

Perjanjian sewa menyewa dibedakan menjadi dua jenis berdasarkan bentuknya, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Sesuai dengan Pasal 1570 KUHPdata, perjanjian tertulis harus dituangkan dalam bentuk dokumen yang ditandatangani oleh kedua pihak. Sementara itu, perjanjian lisan, menurut Pasal 1571 KUHPdata, dianggap sah apabila kesepakatan dicapai melalui ucapan antara kedua pihak tanpa perlu dokumen tertulis.

Pendapat para ahli hukum mengenai perjanjian sewa menyewa bervariasi, namun umumnya menyepakati bahwa baik perjanjian tertulis maupun lisan memiliki kekuatan hukum asalkan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPdata. Menurut Subekti, perjanjian lisan juga dianggap sah selama memenuhi unsur kesepakatan, namun perjanjian tertulis dianggap lebih kuat karena memberikan bukti yang lebih jelas jika terjadi perselisihan di kemudian hari (Subekti, hal. 23). Sementara itu, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa meskipun perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum, perjanjian tertulis memberikan perlindungan hukum yang lebih baik karena sifatnya yang

lebih formal dan mudah dibuktikan di pengadilan (Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, hal. 45).

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yang saling terikat, yaitu pemberi sewa dan penyewa. Keduanya memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, hal tersebut disebut wanprestasi (Budiman, 2005, hal. 55). Ada empat bentuk wanprestasi yang umum terjadi:

1. Tidak melakukan apa yang sudah dijanjikan.
2. Melakukan sesuatu yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.
3. Melakukan kewajiban yang dijanjikan, namun terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Jika salah satu pihak tidak menjalankan perjanjian, atau terjadi wanprestasi, maka hal ini dapat merugikan pihak lainnya.

Dalam kasus wanprestasi, penentuan kapan wanprestasi dimulai harus mempertimbangkan apakah ada tenggang waktu yang ditetapkan untuk memenuhi kewajiban. Jika waktu tersebut ada dan pihak yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian bisa dibatalkan, dan kedua pihak tidak lagi terikat. Untuk memastikan perjanjian berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan, prestasi harus dipenuhi secara menyeluruh sesuai kesepakatan (Cintyara, 2023, hal. 5–6).

Ada beberapa konsekuensi hukum yang dapat timbul jika suatu perjanjian tidak dipenuhi atau terjadi wanprestasi:

1. Penggantian Biaya, Kerugian, dan Bunga

Menurut Pasal 1243 KUHPdata, penggantian biaya, kerugian, dan bunga wajib diberikan jika debitur tetap lalai memenuhi perjanjian meskipun telah dinyatakan lalai. Penggantian ini diberikan karena kerugian yang timbul akibat wanprestasi.

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), prestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Apabila salah satu pihak gagal memenuhi prestasi ini, pihak tersebut dianggap melakukan wanprestasi, yang dapat merugikan pihak lainnya.

Dalam hal terjadi wanprestasi, Pasal 1266 KUHPdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memilih antara:

- Memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan; atau
- Menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Namun, dalam praktiknya, sering kali para pihak dalam perjanjian mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267

KUHPerdata. Hal ini berarti bahwa dalam kasus wanprestasi, perjanjian dapat diakhiri secara sepihak tanpa melalui proses pengadilan. Pengesampingan pasal-pasal ini biasanya dilakukan untuk mempercepat penyelesaian sengketa dan menghindari prosedur hukum yang panjang (Kusumasari, 2011).

Penting bagi kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa untuk memahami konsekuensi dari wanprestasi dan memastikan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai hal ini diatur dengan jelas dalam perjanjian, termasuk mengenai pengesampingan pasal-pasal tertentu dalam KUHPerdata jika diperlukan.

2. Pembatalan Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata, pihak yang dirugikan dapat memilih untuk memaksa pihak lainnya untuk memenuhi perjanjian jika hal tersebut masih mungkin dilakukan, atau meminta pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

3. Peralihan Risiko

Pasal 1237 KUHPerdata mengatur bahwa risiko barang yang menjadi objek perjanjian berpindah kepada pembeli sejak tercapai kesepakatan, meskipun barang belum diserahkan. Risiko tersebut dapat melibatkan kerugian jika terjadi hal-hal yang di luar kontrol salah satu pihak.

4. Biaya Perkara

Pasal 183 HIR mengatur bahwa biaya perkara, termasuk kerugian dan bunga, yang ditanggung oleh salah satu pihak harus ditetapkan dalam putusan pengadilan. Jika perkara berakhir di pengadilan, pihak yang kalah wajib menanggung biaya perkara.

5. Pemenuhan Perjanjian atau Pembatalan dengan Ganti Rugi

Pasal 1267 KUHPdata menjelaskan bahwa pihak yang wanprestasi dapat diminta untuk memenuhi perjanjian atau, jika hal tersebut tidak memungkinkan, membatalkan perjanjian dengan kewajiban membayar ganti rugi.

D. Aset Daerah

Konseptualisasi aset dalam konteks general dapat didefinisikan sebagai entitas material atau imaterial yang memiliki karakteristik tertentu (Yusuf, 2010, 28). Definisi ini mencakup spektrum luas dari objek atau elemen yang memenuhi kriteria spesifik, merefleksikan sifat multidimensional dari konsep aset dalam paradigma ekonomi dan akuntansi modern:

1. Signifikansi ekonomis (*economic significance*)
2. Valuasi komersial (*commercial valuation*) atau
3. Potensi pertukaran (*exchange potential*)

Dalam perspektif yuridis, aset dapat dikonseptualisasikan sebagai benda bergerak, baik yang memiliki wujud fisik (*tangible*) maupun yang bersifat non-fisik (*intangible*). Entitas-entitas ini terintegrasi dalam

struktur aktiva atau harta kekayaan suatu institusi, organisasi, badan usaha, atau individu.

Merujuk pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2004, terminologi Barang Milik Daerah didefinisikan sebagai seluruh entitas yang diperoleh melalui mekanisme pembelian atau akuisisi yang dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), atau yang berasal dari proses perolehan lain yang memiliki legitimasi hukum. Definisi ini menekankan pada aspek legalitas dan sumber pendanaan dalam kategorisasi aset publik di tingkat daerah.

Aset merupakan komponen vital dalam struktur ekonomi pemerintah daerah. Manajemen aset yang efektif dan efisien berpotensi menghasilkan sumber pendanaan substansial untuk inisiatif pembangunan regional. Dalam implementasi pengelolaan aset, otoritas daerah perlu mengadopsi pendekatan komprehensif yang mencakup berbagai aspek, meliputi: perencanaan kebutuhan dan alokasi anggaran, proses akuisisi, mekanisme penerimaan, sistem penyimpanan dan distribusi, optimalisasi penggunaan, administrasi yang akurat, strategi pemanfaatan, protokol pengamanan dan pemeliharaan, metodologi penilaian, prosedur penghapusan, regulasi pemindahtanganan, sistem pembinaan, mekanisme pengawasan dan pengendalian, struktur pembiayaan, serta prosedur tuntutan ganti rugi.

Merujuk pada ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006, definisi Barang Milik Negara/Daerah mencakup spektrum luas entitas yang diperoleh melalui

berbagai mekanisme. Kategori pertama meliputi aset yang diakuisisi melalui pembelian atau perolehan yang dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/APBD). Kategori kedua mencakup aset yang berasal dari proses perolehan alternatif yang memiliki legitimasi hukum, termasuk namun tidak terbatas pada: transfer kepemilikan melalui hibah, kontribusi sukarela, hasil perjanjian atau kontrak, aset yang diperoleh berdasarkan ketentuan perundang-undangan, serta properti yang dialihkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Klasifikasi ini merefleksikan kompleksitas dan diversitas sumber perolehan aset dalam konteks administrasi publik.

E. Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa

Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS) atau dalam bahasa Inggris sering disebut *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS) adalah mekanisme penyelesaian perselisihan di luar jalur litigasi/peradilan formal, yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga netral. Sebagaimana disebutkan “Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang diselesaikan melalui prosedur kesepakatan oleh para pihak yang dilakukan di luar

pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.” (Aryati, Vensuri, Ridha, & Winanda, 2023, hal. 1–3)

Dalam konteks Indonesia, landasan hukumnya antara lain adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU 30/1999) yang mengatur arbitrase dan ADR.

Menurut Hariadi & Anindito “Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan alternatif yang paling efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa atau konflik kepentingan ... para pihak yang bersengketa duduk secara bersama-sama, merumuskan jalan keluar untuk mengakhiri perbedaan kepentingan...” (Hariadi, 2020, hal. 1–4). Juga disebut bahwa tujuan APS adalah untuk mewujudkan asas hukum acara perdata “sesederhana mungkin, waktu singkat dan biaya murah”.

2. Jenis-Jenis Metode dalam MAPS

No.	Metode	Deskripsi	Kelebihan	Kekurangan
1	Negosiasi	Proses komunikasi langsung antar pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa	Waktu dan biaya relatif singkat, fleksibel, serta	Gagal bila salah satu pihak tidak beritikad baik atau

No.	Metode	Deskripsi	Kelebihan	Kekurangan
		campur tangan pihak ketiga (Bambang Niko Pasla, 2023).	dapat menjaga hubungan baik.	posisi tawarnya tidak seimbang.
2	Mediasi	Upaya penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang bersikap netral dan hanya berperan memfasilitasi perundingan (Joanita Jalianery & Ariani Yestati, 2022).	Proses cepat, biaya ringan, bersifat rahasia, dan menjaga hubungan harmonis antar pihak.	Tidak mengikat secara hukum apabila salah satu pihak menarik diri dari kesepakatan.
3	Konsiliasi	Proses penyelesaian sengketa yang dibantu oleh pihak ketiga (konsiliator) yang dapat memberikan saran atau rekomendasi kepada para pihak (Hariadi, 2020).	Memberikan pandangan objektif dan membantu menengahi sengketa yang kompleks.	Rekomendasi konsiliator tidak bersifat mengikat; efektivitas tergantung pada kesediaan para pihak.

No.	Metode	Deskripsi	Kelebihan	Kekurangan
4	Arbitrase	Proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan keputusan kepada arbiter yang dipilih bersama dan menghasilkan putusan final serta mengikat.	Bersifat final, cepat, tertutup untuk umum, dan relatif lebih efisien dibanding litigasi.	Proses lebih formal dan biayanya bisa lebih besar dibanding metode lain seperti mediasi.
5	Penilaian Ahli	Penyelesaian sengketa berdasarkan pendapat atau keputusan dari seorang ahli yang ditunjuk para pihak sesuai bidang keahliannya.	Objektif karena berbasis pada keahlian teknis dan profesional.	Terbatas pada isu teknis tertentu dan tidak selalu memiliki kekuatan hukum mengikat.

3. Kelebihan MAPS Secara Umum

MAPS memiliki beberapa keunggulan dibandingkan penyelesaian melalui jalur pengadilan, antara lain:

- a. Efisiensi waktu dan biaya, karena prosedurnya lebih sederhana serta tidak melalui tahapan berbelit seperti litigasi (Hariadi, 2020).

- b. Menjamin kerahasiaan, karena prosesnya bersifat tertutup dan tidak terbuka untuk umum (Joanita Jalianery & Ariani Yestati, 2022).
- c. Fleksibel dalam prosedur, sebab langkah-langkah penyelesaian dapat disesuaikan dengan kesepakatan para pihak.
- d. Menjaga hubungan baik, karena prosesnya menitikberatkan pada kompromi dan saling pengertian, bukan pertentangan (Hariadi, 2020).
- e. Meningkatkan partisipasi, sebab para pihak secara aktif terlibat dalam menentukan hasil akhir penyelesaian (Joanita Jalianery & Ariani Yestati, 2022).

3. Keterbatasan MAPS

Walaupun menawarkan berbagai keunggulan, MAPS juga memiliki beberapa kelemahan, yaitu:

- a. Tidak semua jenis sengketa cocok diselesaikan melalui Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), terutama yang menyangkut kepentingan publik atau memerlukan preseden hukum tertentu (Jurnal Hukum dan Pembangunan, 2021).
- b. Bergantung pada itikad baik para pihak, tanpa niat tulus untuk berdamai, proses akan sulit mencapai hasil (Joanita Jalianery & Ariani Yestati, 2022).

- c. Beberapa hasil kesepakatan tidak bersifat mengikat secara hukum, misalnya dalam mediasi atau konsiliasi yang hanya berdasar komitmen moral (“Journal of Law and Justice Studies,” 2022).
- d. Kualitas mediator dan arbiter yang belum seragam, sehingga efektivitas penyelesaian dapat berbeda-beda di setiap kasus (Hidayatullah, 2016).

Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa MAPS memiliki peran penting dalam sistem hukum Indonesia karena menawarkan penyelesaian sengketa yang cepat, efisien, dan berorientasi pada perdamaian. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada komitmen para pihak, kompetensi pihak ketiga netral, serta dukungan regulasi dan budaya hukum masyarakat.

Oleh karena itu, pengembangan sistem MAPS di Indonesia perlu terus ditingkatkan baik melalui pelatihan mediator dan arbiter profesional maupun melalui sosialisasi kepada masyarakat agar mekanisme ini menjadi pilihan utama sebelum menempuh jalur litigasi.