

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Hukum perjanjian diatur di dalam Buku III KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan. Perjanjian yaitu salah satu peristiwa hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban (perikatan).

Perjanjian merupakan sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Perjanjian dapat juga disebut dengan persetujuan, dimana para pihak itu setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya¹.

Buku III KUHPerdara berjudul “ Perihal Perikatan” Perkataan Perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “Perjanjian”, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*). Adapun yang dimaksud dengan “perikatan” oleh buku III KUHPerdara ialah : Suatu hubungan hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu².

¹ Subekti, 2002, *Hukum perjanjian*, Bandung, Intermasa, hal. 1

² Subekti, 1982, (1) *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Intermasa, hal. 122-123

Definisi perjanjian diatur didalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Peristiwa tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan, yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban bagi masing- masing pihak. Oleh karena itu, perjanjian belaku sebagai undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis³.

J. Satrio kemudian merumuskan pengertian perjanjian yaitu Perjanjian adalah satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih yang menimbulkan suatu perbuatan hukum⁴.

Adapun menurut pendapat R.Subekti, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu. Lain halnya dengan pendapat M.Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih,

³Novina Sri. H, 2014, *Aspek Keabsahan Perjanjian dalam Hukum Kontrak (Suatu Perbandingan antara Indonesia dan Korea Selatan)*, Jurnal Media Hukum, Vol. 4 No. 1, hlm. 18

⁴J.Satrio,1996,*Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, hlm. 12

yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi⁵.

Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa pengertian perjanjian yaitu antara kedua para pihak mempunyai hubungan hukum berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum, serta menentukan peraturan hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka apabila diantara kedua para pihak melanggarnya, maka ada dikenakan akibat hukum dan sanksi bagi pelanggar⁶.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada para pihak;
- b. Adanya kata sepakat di dalam perjanjian;
- c. Adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak;
- d. Adanya bidang harta kekayaan;
- e. Adanya hak dan kewajiban para pihak;
- f. Menimbulkan akibat hukum.

Terdapat tiga tahapan di dalam suatu perjanjian yang dibuat, yaitu sebagai berikut :

- a. *Pra-contractual*, yaitu kajian tentang penawaran dan penerimaan yang mencakup perbuatan-perbuatan dalam negosiasi;

⁵ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 6-7

⁶ Soedikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 77

- b. *Contractual*, yaitu tentang dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak;
- c. *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban mana yang ingin diwujudkan melalui perjanjian tersebut⁷.

2. Syarat Sah Perjanjian

Di dalam KUHPerdato mengatur tentang ketentuan syarat sahnya perjanjian yakni Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu⁸:

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Cakap dalam membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka mengikatkan diri, artinya bahwa para pihak sepakat atau setuju mengenai isi perjanjian yang dibuat oleh mereka dalam mengadakan perjanjian. Kata sepakat tidak sah apabila ada kekhilafan, paksaan atau penipuan dalam mengadakan perjanjian (Pasal 1321 KUHPerdato)⁹.

⁷ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung, CV Pustaka Setia, hlm. 120

⁸ P.N.H.Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenada media Group, hlm . 287

⁹ Ibid

Cakap dalam membuat suatu perjanjian, yaitu bahwa setiap orang adalah cakap dalam membuat perjanjian, kecuali jika undang-undang menyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUHPerdara)¹⁰.

Mengenai suatu hal tertentu, maksud dari suatu hal tertentu adalah hal bisa ditentukan jenisnya maupun objeknya. Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung. Hal tertentu mengenai objek hukum benda itu oleh pihak-pihak ditegaskan dalam perjanjian mengenai :

- a. Jenis barang;
- b. Warna barang;
- c. Kualitas dan mutu barang;
- d. Buatan pabrik dan dari Negara mana;
- e. Buatan tahun berapa;
- f. Jumlah barang;
- g. Ciri khusus barang tersebut;
- h. Uraian lebih lanjut mengenai barang itu.

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir agar suatu perjanjian sah. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal ialah isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri¹¹.

¹⁰ Erna Susanti, 2017, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa*, Jurnal Media Hukum, Vol. 3, No. 5, ISSN:2337.4608, hlm.7

Sahnya suatu perjanjian dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berkaitan dengan para pihak sedangkan syarat objektif dalam perjanjian apabila tidak terpenuhi dapat dibatalkan, selama perjanjian yang mengandung cacat subjektif belum dibatalkan, maka ia tetap mengikat para pihak¹².

Dua syarat sahnya perjanjian yang berupa adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak, merupakan syarat subjektif karena syarat tersebut berkaitan dengan orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian. Dimana, syarat subjektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Dua syarat yang terakhir yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat diatas supaya sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai beberapa kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat pertama atau syarat subjektif maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Perjanjian tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum.

¹¹ Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 34

¹² Hartana, 2016, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara)*, Jurnal Media Hukum, Vol. II No. 2, ISSN : 2356-4164, hlm. 154

3. Asas-asas Perjanjian

Adapun dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas perjanjian, yaitu :

a. Asas Konsensuil

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta). Pengecualian asas ini adalah :

1) Dalam perjanjian formil

Disamping kata sepakat, masih perlu formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUHPerduta).

2) Dalam perjanjian riil

Disamping kata sepakat, harus ada tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerduta) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUHPerduta)¹³.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta). Asas ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang¹⁴.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, sebagai berikut :

¹³ P.N.H.Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 286-287

¹⁴ Ibid

- 1) Kebebasan untuk membuat dan tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk untuk membuat causa perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional¹⁵.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau asas mengikatnya perjanjian. Asas ini terkait dengan akibat perjanjian. Dalam hal ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak¹⁶. Dalam hal ini, kalau sebelum berlakunya perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak, dalam arti bahwa para pihak bebas untuk mengatur sendiri apa-apa saja yang mereka ingin masukan ke dalam perjanjian, maka setelah perjanjian ditandatangani atau setelah berlakunya suatu perjanjian, maka para pihak sudah tidak lagi bebas, tetapi sudah terikat

¹⁵ Reni Anggriani, 2015, *Perjanjian Kerjasama Jasa Operator Yang Aman Dan Menjamin Kepastian Hukum Di Bidang Transportasi*, Jurnal Media Hukum, Vol. 22, No.2, ISSN:0062.294.308, hlm. 300

¹⁶ Rahmani Timorita.Y, 2008, *Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah*, Jurnal Media Hukum, Vol. II No. 1, hlm.102

terhadap apa-apa yang mereka telah tentukan dalam perjanjian tersebut¹⁷. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian dan berlaku bagi debitur maupun kreditur. Asas itikad baik dapat dibedakan atas itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang objektif. Itikad baik yang subjektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik yang objektif diartikan pelaksanaan suatu perjanjian yang didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat¹⁸.

¹⁷ Dr.Munir Fuady,2014,*Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 182

¹⁸Dwi Ratna Indri.H, 2014, *Kontrak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Jurnal Media Hukum, ISSN : 2355-2646, hlm. 88-87.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur Perjanjian antara lain :

a. Unsur Essentialia

Unsur yang harus ada dalam perjanjian atau kontrak¹⁹. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah sekaligus menjadi syarat sahnya perjanjian, tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah harga dan barang.

b. Unsur Naturalia

Unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam suatu perjanjian. Undang-undang sendiri tidak mengatur bagian ini, jadi hal yang diinginkan tersebut tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat maka tidak mengikat.

5. Jenis-jenis Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, perjanjian dibedakan ke dalam beberapa kelompok pembedaan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu, beberapa pembedaan-pembedaan yang dimaksud akan diuraikan sebagai berikut :

¹⁹Azahery Insan Kamil, 2014, *Hukum Kontrak dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)*, Jurnal Media Hukum, Vol. 8 No. 2, ISSN: 1693-0819, hlm. 143

a. Perjanjian Konsensual dan Riil

Cara lahirnya perjanjian dibedakan atas perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan, dan timbulnya perjanjian tersebut ditentukan sejak detik tercapainya kesepakatan.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya. Contohnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai dan sebagainya.

b. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik

Perjanjian sepihak ini hanya salah satu pihak saja yang diberikan kewajiban. Contohnya : pinjam pakai, hibah, penitipan cuma-cuma, perjanjian pinjam mengganti. Sedangkan perjanjian timbal balik yaitu kedua belah pihak diberikan hak dan kewajiban yang mempunyai hubungan satu sama lain. Contohnya : perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan lain-lain.

6. Sebab-Sebab Berakhirnya Suatu Perjanjian

Ada beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, yaitu²⁰:

- a. Suatu perjanjian berakhir ditentukan oleh para pihak;
- b. Adanya kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian walaupun waktu perjanjian tersebut belum berakhir;

²⁰ Dian Ardhianti, 2015, Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11918>, hlm. 3-4 (Diunduh pada tanggal 8 November 2017 Pukul 21.00)

- c. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian, dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara disebutkan bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan, tetapi pada Pasal 1066 ayat (4) KUHPerdara disebutkan bahwa waktu perjanjian tersebut berlakunya dibatasi selama 5 (lima) tahun;
- d. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan perjanjian dihapus dengan terjadinya suatu peristiwa;
- e. Perjanjian dapat dihapus apabila kedua belah pihak atau salah satu pihak memberikan pernyataan penghentian perjanjian;
- f. Keputusan hakim;
- g. Telah tercapainya tujuan perjanjian.

7. Wanprestasi dan Akibatnya

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi ada saat perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

Sebelum berbicara atau membahas tentang wanprestasi, kita harus mengetahui apa arti dari prestasi. Prestasi adalah segala sesuatu yang menjadi hak kreditur dan merupakan kewajiban bagi debitur. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi dapat berupa :

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Dalam pelaksanaan perjanjian, dapat terjadi wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali²¹.

a. Bentuk Wanprestasi

M. Yahya Harahap dalam bukunya segi-segi Hukum Perjanjian, menyebutkan bahwa debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila :

- 1) Tidak melakukan kewajiban sesuai apa yang telah diperjanjikan;
- 2) Melaksanakan, tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak tepat waktu;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya²².

b. Akibat Wanprestasi

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya kewajiban ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

²¹ Yahya Harahap, Op. Cit, hlm. 60

²² Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 1

Apabila debitur keliru melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik, maka pernyataan lalai diperlukan, tetapi kalau kelirunya itu terjadi karena itikad jahat, maka dinyatakan sebagai lalai²³.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut, serta bunga. Pengertian bunga disini adalah hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi²⁴.

c. Tuntutan atas dasar wanprestasi

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut :

- 1) Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- 2) Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur, dalam pasal 1267KUHPerdata yang berbunyi : pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

²³Sedyo Prayogo, 2016 , *Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian*, Jurnal Media Hukum, Vol. III No.2, hlm. 284.

²⁴Evalina Yessica, 2014, *Karakteristik dan Kaitan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi*, Jurnal Media Hukum, Vol. I No. 2, ISSN : 2355-2646, hlm. 52.

- 3) Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan;
- 4) Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian;
- 5) Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

Didalam hukum *common law*, jika terjadi wanprestasi (*breach of contract*), maka kreditur dapat menggugat debitur untuk membayar ganti rugi (*damages*), dan bukan pemenuhan prestasi (*performance*). Akan tetapi dalam perkembangannya adanya kebutuhan akan gugatan pemenuhan prestasi yang lebih umum, akhirnya dimungkinkan berdasarkan *equity*, disamping *legal remedy* (ganti rugi), ada *equitable remedy* (pemenuhan prestasi).

B. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 KUHPdata mengenai perjanjian sewa menyewa²⁵ yaitu sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan kepada suatu barang, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Adapun ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa adalah :

²⁵Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 39

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama merupakan pihak yang menyewakan dan pihak kedua merupakan pihak penyewa. Dimana pihak pertama mempunyai barang dan pihak kedua menikmati suatu barang.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang yang dimaksud dapat berupa benda material, baik yang bergerak ataupun tidak bergerak. Harga merupakan biaya sewa berupa suatu imbalan atas pemakaian benda yang disewa. Dalam sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi bisa juga menggunakan jasa ataupun barang (Pasal 1548 KUHPerdara). Sedangkan jangka waktu ditentukan sendiri oleh penyewa dalam perjanjian yang telah dibuat untuk menikmati barang yang disewa tersebut.

2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut PNH Simanjuntak terdapat unsur-unsur perjanjian yaitu :

- a. Adanya para pihak;
- b. Adanya persetujuan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya bentuk tertentu baik secara tertulis maupun lisan;
- d. Adanya tujuan yang ingin dicapai;
- e. Adanya prestasi yang ingin dilaksanakan;
- f. Adanya syarat-syarat tertentu.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa menyewa

a. Hak yang didapat pihak yang menyewakan adalah :

- 1) Menerima kembali barang yang disewakan;
- 2) Menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat;
- 3) Berhak menuntut pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian kerugian apabila penyewa ternyata menyewakan terus barang yang disewa kepada pihak ketiga, kecuali apabila diperbolehkan di dalam perjanjian yang dibuat.

b. Kewajiban yang didapat pihak yang menyewakan diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan dalam berlangsungnya sewa.

Di dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya (Pasal 1551 KUHPerdara). Pembetulan-pembetulan pada barang yang disewa dilakukan oleh pihak yang menyewakan selama waktu sewa, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa. Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi

pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi (Pasal 1552 KUHPerdara). Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPerdara). Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa merubah wujud maupun tataan barang yang disewakan (Pasal 1554 KUHPerdara).

c. Hak yang didapat dari pihak penyewa adalah :

- 1) Mendapatkan barang yang disewa harus dalam keadaan baik, terpelihara, serta dapat dipergunakan sesuai dengan apa yang diinginkan pihak penyewa.
- 2) Mendapatkan jaminan atas barang yang disewa dari pihak yang menyewakan yaitu bisa berupa kenikmatan, ketentraman dan tidak adanya cacat dari barang yang disewa²⁶.

d. Kewajiban yang didapat pihak penyewa

Pasal 1560 KUH Perdata mengatur mengenai kewajiban pokok pihak penyewa, yaitu:

- 1) Harus berhati-hati dalam memakai barang yang disewa sesuai dengan persetujuan dalam sewa menyewa;

²⁶ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke-5, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 61-62

2) Melakukan pembayaran terhadap harga sewa sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan.

4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa selalu terdapat 2 (dua) belah pihak yang selalu mengikatkan dirinya untuk berprestasi satu sama lain. Pihak inilah yang menjadi subjek sewa menyewa. Subjek sewa menyewa merupakan subjek hukum dimana subjek hukum ini ada 2 (dua) yaitu : orang pribadi dan badan hukum. Sedangkan objek perjanjian sewa menyewa berupa harga dan barang yang disewa. Mengenai barang bisa termasuk barang bergerak ataupun yang tidak bergerak.

5. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa mobil ada dua bentuk perjanjian yaitu :

a. Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan

Perjanjian sewa menyewa secara lisan yaitu perjanjian sewa yang tidak dilakukan secara tertulis. Perjanjian ini cukup dilakukan dengan kesepakatan serta kepercayaan dari para pihak. perjanjian lisan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .

b. Perjanjian Sewa Menyewa Secara Tertulis

Perjanjian sewa menyewa secara tertulis yaitu perjanjian sewa yang berbentuk secara tertulis. Diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdato

mengenai perjanjian sewa menyewa secara tertulis. Perjanjian ini dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat²⁷.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa dapat disebabkan sebagai berikut:

- a. Perjanjian yang dibuat secara tertulis telah berakhir batas waktunya (Pasal 1570 KUHPerdara);
- b. Berakhirnya batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian secara lisan (Pasal 1571 KUHPerdara).

7. Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil

Di dalam perjanjian sewa menyewa mobil sering terjadi permasalahan salah satunya wanprestasi. Apabila dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pihak yang menyewakan telah memberikan peringatan atau teguran secara tegas dalam menagih janjinya kepada pihak penyewa, tetapi pihak penyewa tidak melakukan apa yang sudah diperingatkan, maka dalam hal ini tidak diperlukan lagi peringatan karena ia telah dinyatakan melakukan wanprestasi. Akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi adalah dikenakan sanksi berikut ini²⁸:

- a. Membayar kerugian kepada perusahaan sewa menyewa mobil

Pihak penyewa harus mengganti kerugian kepada perusahaan sewa menyewa mobil. Kerugian tersebut dapat berupa hilangnya keuntungan yang sudah dihitung oleh perusahaan sewa. Ketentuan tentang ganti rugi

²⁷ Lusi Hermina, 2013, Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi, Jurnal Media Hukum, Volume 2 No. 2, ISSN:2337.4608, hlm 7

²⁸ Ibid, hlm 129

diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata sampai dengan 1252 KUH Perdata.

b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

Tujuan dari pembatalan perjanjian yaitu mengembalikan keadaan seperti semula sebelum kedua belah pihak mengadakan perjanjian yang. Jika dalam mengadakan perjanjian satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik menerima uang maupun barang, maka harus dikembalikan. Masalah pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata.

1) Pengalihan resiko

Pengalihan resiko kepada penyewa diatur dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata.

2) Membayar biaya perkara, apabila masalah yang terjadi diperkarakan dimuka hakim

3) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian
Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas, perusahaan sewa menyewa mobil dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap penyewa yaitu :

- a. Bisa menuntut untuk pemenuhan perjanjian yang telah disepakati;
- b. Bisa meminta pemenuhan perjanjian yang disertai dengan ganti kerugian;
- c. Bisa menuntut ganti kerugian saja;

- d. Bisa melakukan untuk menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim;
- e. Bisa melakukan penuntutan pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

Kewajiban membayar ganti rugi dapat dilakukan apabila penyewa dikatakan lalai dan tetap tidak melaksanakan prestasinya.