

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian sendiri diatur dalam buku ketiga tentang perikatan Pasal 1313 KUHPerdota bahwa, perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Istilah perjanjian adalah terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. *Overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti “setuju” atau “sepakat”.³

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota memiliki kekurangan. Menurut *Abdul kadir Muhammad* kekurangan-kekurangan tersebut antara lain:⁴

- a. Hanya menyangkut sepihak saja, kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari dua belah pihak. Seharusnya perumusan tersebut “saling mengikatkan diri”.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtige daad*) yang

³ R.Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm.19.

⁴ Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.78.

tidak mengandung suatu *consensus*. Seharusnya kata “persetujuan” yang digunakan dalam perumusan pengertian perjanjian.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas, pengertian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga perlangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdato sebenarnya hanya perjanjian yang bersifat kebendaan bukan bersifat personal.
- d. Tanpa menyebut tujuan, dalam rumusan Pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak memiliki tujuan yang jelas.

J. Satrio, S.H. berpendapat bahwa, “Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh KUHPerdato.”⁵

Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang mana dapat terjadi jika ada dua atau lebih pihak yang dengan sadar mengikatkan diri dalam kata sepakat, sehingga menimbulkan akibat hukum.

⁵ *J.Satrio,S.H. Hukum Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* , PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993 (cetakan pertama) hlm.20.

Pengertian lain mengenai perjanjian, perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang merupakan peristiwa bertemunya dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi penawaran (*aanbad*) dan penerimaan (*aanvarding*), yang melahirkan kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak.⁶

Sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian yang telah sah dan mengikat oleh para pihak setelah para pihak sepakat tentang barang dan harga. Barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dinikmati kegunaannya. Unsur esensial perjanjian sewa-menyewa adalah sepakat para pihak, objek sewa, jangka waktu, dan uang sewa. Unsur *naturalia* seperti ketentuan sewa tidak putus dengan jumlah objek sewa kecuali diperjanjikan sebelumnya.⁷

Dalam hukum perjanjian sendiri hukum ini bisa disesuaikan, sesuai yang menggunakan dimana orang-orang dapat memberlakukan ketentuan-ketentuan sendiri. Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sifatnya *Openbaar system* atau sering disebut menganut sistem terbuka yang merupakan kebalikan dari sistem tertutup sebagaimana dianut oleh Hukum Benda.⁸

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta Liberty, hlm.110.

⁷ Gede Adhitya Ariawan, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No.2785/Pdt/2011)*, jurnal ilmiah prodi magister kenotariatan, vol 1 No.92-104 2018

⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm.1.

Salah satu tahap menentukan dalam pembuatan suatu perjanjian adalah tahap penyusunan kontrak. Dalam tahap ini, disusunlah kesepakatan yang dicapai dalam negosiasi dan yang dituangkan dalam nota kesepakatan (MoU) serta perundingan lanjutan hingga dicapainya kesepakatan untuk bergerak ke arah pembuatan bentuk formal dari kesepakatan itu menjadi suatu perjanjian.⁹

2. Unsur-unsur Perjanjian

Terdapat beberapa Unsur-unsur yang membahas mengenai perjanjian antara lain sebagai berikut:¹⁰

- a. Unsur *essentialia* adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya suatu perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah sekaligus menjadi syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Unsur ini merupakan sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordel*) karena unsur *essentialia* berkaitan dengan isi dari perjanjian yang merupakan salah satu dari syarat sah perjanjian yaitu hal tertentu, tanpa adanya unsur ini maka suatu perjanjian menjadi batal demi hukum.
- b. Unsur *naturalia* adalah unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat

⁹ Cindi Kondo, *TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)*, Lex Privatum, Vol 1 No 3 Juli 2013

¹⁰ Sudikno, *Op.cit*, hlm.118-119

pada perjanjian. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialianya* diketahui secara pasti.

- c. Unsur *accidentalialia* adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam suatu perjanjian. Bagian yang termasuk dalam unsur ini adalah bagian yang oleh para pihak ditambahkan karenatidak ada aturannya di dalam undang-undang. Dapat dikatakan unsur ini merupakan unsur pelengkap yang berupa persyaratan khusus yang ditentukan bersama-sama oleh para pihak.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit.¹¹

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan, semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari dasar peraturan yang diatur dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian, maka peraturan tersebut melahirkan sebuah pemikiran dasar yang sifatnya mengatur dalam hal perbuatan hukum yang kongkrit. Pemikiran yang sifatnya positif disebut

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.34.

dengan asas-asas dari keseluruhan peraturan perundang-undangan, adapun beberapa macam asas yaitu sebagai berikut :

a) **Asas konsensualisme**

Menurut pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Subekti berpendapat bahwa kesepakatan yang dimaksud adalah antara para pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, yaitu apa yang dikehendaki oleh yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain pula.¹²

b) **Asas kebebasan berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian memberikan kebebasan kepada seseorang untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja, menentukan bentuk perjanjian, isi dan syarat-syarat yang berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian. Asas ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dari kata “ semua perjanjian” yang dalam Pasal tersebut berarti meliputi semua perjanjian. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang sebeb-bebasnya kepada individu untuk melakukan perjanjian, akan tetapi tetap ada batasan atas berlakunya asas kebebasan berkontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak mengandung lima makna, yaitu:

1. Setiap orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 78

2. Setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja
3. Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya
4. Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian
5. Setiap orang bebas untuk mengadakan pilihan hukum

Tetapi menurut Pasal 1337 KUHPerduta, kebebasan yang ada sifatnya tidak mutlak melainkan ada batasannya, yaitu :

1. Tidak dilarang oleh undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kepentingan umum;
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

c) Asas itikad baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Unsur itikad baik hanya dimaksud dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak karena unsur pembuatan suatu kontrak sudah tercakup didalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Asas itikad baik dalam pengertian yang obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d) Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Mengikatnya Perjanjian)

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. *Pacta sunt servanda* ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian, maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Asas *pacta sunt servanda* ini dalam suatu perjanjian, tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, ini dapat kita lihat dalam kuliah hukum perjanjian.

Menurut *Subekti* bahwa, Tujuan asas *pacta sunt servanda* adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tak

perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”¹³

e) *Asas konsensual*

Maksud dari asas *konsensual* ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat sahnya satu perjanjian, bahwa harus ada kata sepakat dari yang membuat perjanjian itu. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya suatu perjanjian sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat itu. Sebagai contoh: apabila saya ingin membeli barang, bila saya dan pemilik barang itu sudah tercapai kata sepakat, baik mengenai barang dan harga barang, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

Didalam asas konsensualitas ini terdapat pengecualian, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan kata Notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis. Perjanjian ini dinamakan perjanjian normal.

¹³ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermesa, 1976, hlm 12

f) Asas Kepribadian (*personality*)

Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri” lalu, dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara juga disebutkan “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Kedua rumusan tersebut memberikan pengertian bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya.

Seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikian penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan), ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.¹⁴

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya dalam melakukan perjanjian kedua pihak harus mempunyai kemampuan yang bebas untuk

¹⁴ Gunawan Widjaja, 2001, *Lisensi*, Jakarta , Raja Grafindo Persada, hlm. 71

mengikatkan dirinya. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga dikehendaki oleh pihak yang lain tanpa adanya paksaan, kekhilafan serta penipuan; (2) Kecakapan membuat suatu perjanjian. Para pihak dalam perjanjian disyaratkan harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Adapun mereka yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum sehingga tidak dapat bertindak sendiri adalah : anak yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal; yaitu bahwa isi dari perjanjian ini tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁵

Dua syarat yang pertama disebut syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat berikutnya merupakan syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sedangkan, apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian dengan sendirinya dapat batal demi hukum.¹⁶

a. Sepakat para pihak mengikatkan dirinya dalam perjanjian

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela para pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

¹⁵ Yuli Prasetyo Adhi, Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha, jurnal *Pandecta*, vol 5 No 2 Juli 2010

¹⁶ Heru Guntoro, *Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat di Hadapan Notaris Kaitannya dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 3 VOL. 19 JULI 2012

Subekti berpendapat, yang dimaksud dengan sepakat atau yang dinamakan perizinan adalah bahwa subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakan tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹⁷ Dalam memberikan kata sepakat para pihak harus dalam keadaan bebas tanpa ada paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerduta. Selain 3 faktor tersebut terdapat satu faktor penyebab cacat kehendak yaitu adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*).

Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama penawaran. Jadi penawaran itu berisikan kehendak dari salah satu pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut.

¹⁷ Subekti, 1987, *Hukum perjanjian*, Jakarta, Intermedia, hlm. 17

Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia menerima penawaran yang disampaikan, apabila ia menerima maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika ia tidak menyetujui, maka dapat saja ia mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat ia penuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang diterima atau dilaksanakan olehnya, dalam hal terjadi demikian maka kesepakatan dikatakan belum tercapai. Keadaan tawar menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan paling akhir dari serangkaian penawaran adalah saat tercapainya kesepakatan. Hal ini dipedomani untuk perjanjian konsensual dimana kesepakatan dianggap terjadi pada saat penerimaan dari penawaran yang disampaikan terakhir.

Dalam perjanjian konsensual tersebut diatas, secara prinsip telah diterima bahwa saat tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran terakhir disampaikan. Hal tersebut secara mudah dapat ditemui jika para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik, sehingga masing-masing pihak mengetahui secara pasti kapan penawaran yang disampaikan olehnya diterima dan disetujui oleh lawan pihaknya.

b. Cakap untuk membuat perjanjian

Semua orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali yang disebutkan dalam dalam beberapa peraturan Perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUJN) cakap bertindak sebagai penghadap dalam pembuatan Akta Notaris ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3 dan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (selanjutnya ditulis TLNRI) Tahun 2014 Nomor 5491, yang menentukan bahwa “penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut : (a) paling rendah telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; (b) cakap melakukan perbuatan hukum”. Cakap bertindak yang ditentukan oleh Pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN adalah 18 (delapan belas) tahun sebagai batasan umur kecakapan penghadap dihadapan Notaris. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (1) Anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (Delapan belas) tahun termasuk anak yang ada dalam kandungan,

sedangkan menurut Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai usia 18 tahun.

- 2) Orang-orang yang berada dibawah pengampunan, berdasarkan Pasal 433 KUHPerdata pengampunan diberikan kepada orang yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak maupun mata gelap dan boros. Mereka dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya sehingga mereka dianggap tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Apabila orang yang berada di bawah pengampunan ini ingin mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya adalah pengampunya.¹⁸
- 3) Orang-orang perempuan dalam perjanjian-perjanjian tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwah Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 BW).

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm.78

Apabila perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap berbuat tersebut kemudian menjadi batal, maka para pihak haruslah menempatkan seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada. Jadi setiap prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan atau dinilai secara wajar.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, suatu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan objek dari perjanjian. Apa saja yang menjadi objek dalam suatu perjanjian harus disebutkan dalam perjanjian secara jelas. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa “suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu objeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang tersebut atau jenis barang tersebut.

d. Suatu sebab atau causa yang halal

Suatu perjanjian yang dilakukan tanpa alasan tertentu atau sebab terlarang atau palsu dinyatakan sebagai perjanjian yang tidak memiliki kekuatan mengikat. Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa sebab yang halal adalah:

- 1) Sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang
- 2) Sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik
- 3) Sebab yang sesuai dengan ketertiban umum

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan mejadi beberapa jenis untuk lebih mengetahui perbedaan dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yaitu:¹⁹

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada dikedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membatar dan hak menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak

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

¹⁹ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm.82

hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa kewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian dengan percuma

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

d. Perjanjian konsensuil, riil, dan formil

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

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku ke tiga Bab V samai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah erjanjian yng tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

6. Bentuk-bentuk Perjanjian

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian. Bentuk-bentuk perjanjian tersebut dibedakan menjadi:

a. Perjanjian lisan

Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat dengan cara diucapkan dan disampaikan dengan isyarat tanpa menulis dan menuangkan dalam sebuah akta

b. Perjanjian dalam bentuk tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis atau akta. Akta dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1) Akta otentik

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Akta otentik dapat berupa Akta Notaris, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Akta Hipotik. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari terkait isi maupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang tertuang dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

2) Akta di bawah tangan

Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata, akta di bawah tangan adalah tuklisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantara atau bantuan seorang pejabat umum.

7. Akibat Perjanjian

Akibat hukum dari suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 sampai Pasal 1341 KUHPerdata sebagai berikut:

a. Berlaku sebagai Undang-Undang

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga menimbulkan konsekuensi apabila ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, maka dianggap sama dengan melanggar undang-undang yang memiliki akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Perjanjian yang telah dibuat secara sah akan mengikat para pihak sehingga tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak kecuali dengan adanya kesepakatan antara kedua pihak. Apabila perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak berarti perjanjian tersebut tidak mengikat. Apabila ada salah satu pihak yang ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak tersebut harus memperoleh persetujuan dari pihak lainnya.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang menyangkut kepatuhan dan keadilan. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan serta undang-undang.

8. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian harus dibedakan dari hapusnya suatu perikatan, karena dengan hapusnya perikatan belum tentu menghapus adanya suatu perjanjian. Adanya kemungkinan perikatan telah hapus sedangkan perjanjian yang menjadi sumbernya masih tetap ada.²⁰

Pada umumnya perjanjian akan hapus bila tujuan perjanjian telah tercapai, dan masing-masing pihak telah saling menunaikan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana yang dikehendaki mereka bersama. Suatu perjanjian dapat hapus karena:²¹

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak misalnya pada perjanjian yang berlaku untuk waktu tertentu, apabila batas waktunya telah selesai maka perjanjian itu dengan sendirinya berakhir;
- b. Undang-undang telah menentukan batas berlakunya perjanjian. Misal, dengan ketentuan Pasal 1066 KUHPerdara yang menentukan bahwa ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk tidak memecahkan harta

²⁰ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm.69

²¹ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm.49.

- warisan selama waktu tertentu, tetapi oleh Pasal 1066 KUHPerdara waktu tersebut dibatasi berlakunya hanya untuk lima tahun, namun setelah lewat tenggang waktu ini dapatlah persetujuan itu diperbaharui;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir. Misal, dalam perjanjian perburuhan. Apabila buruh meninggal maka perjanjian perburuhan antara buruh dengan majikan tersebut berakhir (Pasal 1603 KUHPerdara);
 - d. Pernyataan menghentikan perjanjian (*oppzegging*). *Oppzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. *Oppzegging* terdapat pada perjanjian yang sifatnya sementara seperti perjanjian sewa menyewa dan perjanjian perburuhan;
 - e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
 - f. Tujuan perjanjian telah selesai;
 - g. Dengan persetujuan para pihak.

9. Wanprestasi dan Pertanggungjawaban

Wanprestasi berasal dari bahas Belanda “*wanprestatie*” yang berarti prestasi buruk. Pada wanprestasi, kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan. Debitur tak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.²²

²² J.Satrio,S.H., *Op.Cit.* (a), hlm.228.

Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Segi-Segi Hukum Perjanjian* menyebutkan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi apabila:²³

- a. Tidak melakukan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
- b. Melaksanakan namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak tepat pada waktunya;
- d. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Dalam Pasal 1267 KUHPerdara mengatur bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih salah satu dari beberapa tuntutan yang berupa;

- a. Menuntut pemenuhan prestasi saja;
- b. Menuntut pemenuhan prestasi disertai ganti kerugian;
- c. Meminta ganti rugi;
- d. Meminta pembatalan perjanjian;
- e. Meminta pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

Terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi untuk menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi, yaitu:

- a. **Syarat Materiil**, terjadi wanprestasi adalah kesalahan dan kerugian.

Terdapat dua pengertian tentang kesalahan, yaitu pengertian dalam arti luas yang meliputi kesalahan dan kelalaian, dan pengertian dalam arti

²³ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.60.

sempit yang meliputi kelalaian saja. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Kesengajaan terjadi apabila si pembuat melakukan perbuatan yang dapat ia ketahui akibatnya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya, yang akan menimbulkan kerugian. Selanjutnya, kerugian adalah kerugian yang nyata timbul dari adanya wanprestasi tersebut. Kerugian terdiri dari 2 (dua) unsur, yaitu:

- 1) Kerugian yang nyata diderita meliputi biaya dan anti rugi; dan
- 2) Keuntungan yang tidak diperoleh meliputi bunga.

b. **Syarat formil**, dari terjadinya wanprestasi adalah penetapan lalai berupa teguran atau somasi dari kreditur agar debitur segera memenuhi prestasi yang dijanjikannya. Pada Pasal 1238 KUHPerdara, disebutkan 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 ia menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Surat perintah adalah surat peringatan resmi oleh juru sita Pengadilan Negeri setempat, sedangkan akta sejenis itu dapat berupa akta dibawah tangan atau akta notaris yang berisi kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi dengan seketika atau dalam waktu singkat. Akta seperti ini biasa dikenal dengan istilah somasi. Somasi adalah teguran kreditur kepada debitur agar memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah

disepakati antara keduanya. Meskipun debitur dapat mengajukan peringatan (*sommatie*) kepada debitur, namun tidak semua wanprestasi harus didahului dengan somasi. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 mengatur mengenai gugatan wanprestasi tanpa somasi. Hal tersebut dimungkinkan karena dengan diterimanya surat gugat oleh tergugat, maka yang bersangkutan dianggap telah menerima somasi atau teguran. Somasi tidak diperlukan lagi dalam hal:²⁴

- 1) Jika dalam perjanjian ditentukan batas waktu;
- 2) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- 3) Debitur keliru memenuhi prestasi;
- 4) Ditentukan dalam Undang-undang, bahwa wanprestasi terjadi demi hukum;
- 5) Jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa ia dalam keadaan wanprestasi.

Kreditur yang tidak mendapatkan pemenuhan atas hak-haknya, mengakibatkan kreditur mengalami kerugian. Oleh karena itu debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Dikenakannya sanksi hukum terhadap suatu keadaan terjadinya wanprestasi pada suatu perjanjian yang merupakan suatu hubungan hukum adalah karena dalam suatu perjanjian mengandung teori tanggung jawab hukum, yaitu pihak debitur harus bertanggung jawab atas segala kerugian

²⁴ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.42.

yang ditimbulkan sebagai bentuk pertanggung jawabannya karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya dalam perjanjian sewa menyewa.²⁵

Menurut Subekti, sanksi-sanksi yang dapat dikenakan pada debitur yang telah dapat dinyatakan wanprestasi yaitu: ²⁶

- a. Tanggung Jawab menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Tanggungjawab Dengan Unsur Kelalaian (1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati – hatinya. Tanggungjawab Mutlak (1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang – orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang – barang yang berada di bawah pengawasannya.²⁷

²⁵ Kadek Januarsa Adi Sudharma, *PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA MOBIL (STUDI KASUS PT. BALI RADIANCE)*, Jurnal Analisis Hukum Volume 1, No. 2, September 2018

²⁶ Subekti, (b) *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm.1.

²⁷ Dheana Kartika Dan Pranoto, *Tanggungjawab Pihak Bank Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box Yang Diduga Didalamnya Terkandung Klausula Eksonerasi (studi di PT. Panin Surakarta)*, Jurnal Privat Law Vol VI No.2 Juli-Desember 2018

b. Membayar kerugian yang telah diderita oleh kreditur, Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa tuntutan ganti rugi yang dapat diajukan oleh kreditur terdiri atas:

- 1) Biaya (*kosten*) yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.²⁸
- 2) Rugi (*schaden*), yaitu segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.²⁹
- 3) Bunga (*interesten*), yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung kreditur.³⁰

c. Pembatalan perjanjian

Sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara, wanprestasi dari suatu pihak memberikan kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan apa yang sudah terlanjur diterima oleh salah satu pihak harus dikembalikan kepada pihak lainnya.³¹

d. Peralihan risiko

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian apabila terjadi suatu peristiwa di

²⁸ Salim H.S. 2011, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Graika, Jakarta, hlm. 101.

²⁹ *Ibid*, hlm.101.

³⁰ J.Satrio, 1993, (b) *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hlm.207.

³¹ Subekti, *Op.Cit.* (b), hlm.51.

luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.³²

e. Membayar biaya perkara

Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Apabila seorang debitur dituduh lalai dan dimintakan kepadanya pemberian hukum atas kelalaiannya, maka ia dimungkinkan untuk membela dirinya dengan cara mengajukan alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman tersebut. Pembelaan dari debitur tersebut ada 3 (tiga) macam:

- a. Menyatakan adanya keadaan memaksa (*overmacht*);
- b. Menyatakan bahwa kreditur juga lalai;
- c. Menyatakan bahwa kreditur telah melepas haknya.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga

³² *Ibid*, hlm.52.

yang telah disanggupi pihak tersebut (Pasal 1548 KUHPerduta). Semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan.³³

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerduta. Pasal 1548 KUHPerduta menjelaskan mengenai pengertian sewa-menyewa yaitu “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir dianggap pembayaran.”

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.³⁴

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Sedangkan objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang

³³ Mochamad Erwin Radityo, S.H., M.Kn, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pemasangan Base Transceiver Station*, Jurnal Ilmiah “DUNIA ILMU” VOL. 4. NO. 1 Februari 2018

³⁴ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm 220.

yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.³⁵

2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

Subjek dalam perjanjian sewa-menyewa, menurut Wiryono Projodikoro, adalah pihak yang memberi kenikmatan atas suatu barang yang disewakan (pihak yang menyewakan) dan pihak yang menerima kenikmatan atas suatu barang yang disewakan (pihak penyewa).³⁶

Objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala sesuatu yang diperlukan oleh subjek perjanjian atau pihak-pihak lain yang terlibat dalam perjanjian. Objek yang dapat disewakan menurut Homan dan De Burger adalah barang bertubuh saja. Asser, Van Brekel dan Vollmar berpendapat lain, mereka berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa. Pendapat mereka diperkuat dengan adanya putusan *Hoge Road* tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan.³⁷

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian sewa-menyewa yang merupakan perjanjian timbal-balik sehingga hak dan kewajiban yang turut membebani para pihak yang

³⁵ ERYK TRIYONO, *TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWAMENYEWA RUMAH (KOS-KOSAN) DI KOTA MATARAM*, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram

³⁶ Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, hlm.190.

³⁷ *Ibid*, hlm,190.

melakukan perjanjian kewajibanya pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUHPerdata, kewajiban tersebut yaitu :³⁸

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- b) Memlihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan lainnya
- c) Memberi si penyewa kepastian akan amanya barang tersebut.

Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdata mengatur mengenai pemeliharaan barang sewa yaitu,; Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajib penyewa.”

Pasal 1552 KUHPerdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan yaitu: Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa.”

Pasal 1556 KUHPerdata mennyebutkan bahwa, “Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terkenadala rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakuan orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang di sewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.”

³⁸ Suroso, *PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA PHONTON ANTARA PENYEWA DENGAN PEMILIK DI KOTA PONTIANAK*, Jurnal Gloria Yuris, Vol 2 No.3 2014

Pasal 1557 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “Jika sebaliknya si penyewa diganggu dalam kenikmatannya, disebabkan karena suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.”

Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa pihak yang menyewakan mempunyai hak sebagai berikut:

- a. Menerima pembayaran berupa sejumlah harga yang telah disepakati atas barang yang disewakan;
- b. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas batas yang disewanya selama waktu sewa.

Pasal 1560, pasal 1564, pasal 1583 KUHPerdara menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban sebagai berikut;

- a. Memakai barang yang disewa sebagai “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan dari penyewa.

- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan kebiasaan setempat.

Dalam hal penyewa sudah menjalankan kewajibannya, penyewa memiliki hak sebagai berikut:³⁹

- a. Menerima barang yang disewa;
- b. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Ketentuan hukum perjanjian sewa-menyewa di dalam KUHPerdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis dan lisan. Pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir dengan:⁴⁰

- a. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis;

Pasal 1570 KUHPerdata menyebutkan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tapi diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.

- b. Sewa-menyewa berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan;

Pasal 1517 KUHPerdata menyebutkan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan

³⁹ Salim H.S., *Op. Cit.*, hlm.62

⁴⁰ Yahya Harahap, *Op.Cit.* hlm.238-240.

sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

c. Ketentuan khusus pengakhiran sewa.

Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdato menyebutkan bahwa, jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.

Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdato menyebutkan bahwa, jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, atautkah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya tetapi tidak dalam suatu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi.

Pasal 1555 KUHPerdato menyebutkan bahwa, jika selama waktu sewa, pada barang yang disewakan terpaksa diadakan pembedulan-pembedulan, yang tidak dapat menunggu sampai berakhirnya sewa, maka si penyewa harus menerimanya, betapapun kesusahan yang disebabkan, dan meskipun ia selama dilakukannya pembedulan-pembedulan itu terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan.

Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdato menyebutkan bahwa, si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa

dan penggantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjiannya ulang swa.

Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu penyewaan barang.

Pasal 1579 KUHPerdara menyebutkan bahwa, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

C. Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan hukum atau *Onrechtmatigedaad* dalam bahasa Belanda. Kata *Onrecht* dalam Bahasa Indonesia merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan didalam setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek tersebut mempunyai akibat hukum. Sedangkan, dalam bahasa Inggris disebut dengan *tort*, kata *tort* sebenarnya hanya berarti kesalahan (*wrong*) akan tetapi dalam bidang hukum diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Didefinisikan secara luas oleh Hoge Raad tahun 1919 yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat. Sedangkan perbuatan

melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.” Penetapan penggantian kerugian tidak harus dalam mata uang akan tetapi, dapat juga berwujud perintah kepada pihak yang bersalah supaya dia dalam jangka waktu yang ditetapkan melenyapkan keadaan yang merugikan pihak lawan, baik perintah tersebut dalam bentuk putusan atau tidak.

Menurut Hoge Raad dalam kasus yang terkenal dengan Lindenbaum melawan Cohen memperluas pengertian perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan melanggar Undang-Undang tetapi juga perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Definisi lain yang diberikan terhadap perbuatan melawan hukum, antara lain sebagai berikut:⁴¹

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi;
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat sesuatu, baik

⁴¹ Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 3-4

merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan;

- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan ganti rugi;
- d. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual;
- e. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

2. Syarat-Syarat Perbuatan Melawan Hukum

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus yang merupakan perbuatan melawan hukum;
- b. Harus ada kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan causal antara perbuatan dengan kerugian.

Syarat-syarat perbuatan melawan hukum tersebut dapat dijelaskan satu persatu berikut ini:

a. Perbuatan tersebut harus yang merupakan perbuatan melawan hukum

Dalam makna perbuatan melawan hukum yang luas perbuatan melawan hukum itu sendiri memiliki makna:⁴²

- 1) Melanggar hak subjektif orang lain, yang dimaksud dengan hak subjektif orang lain adalah melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Hak subjektif dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - a) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - b) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.
- 3) Bertentangan dengan kaidah kesusilaan, bertentangan dengan kaidah kesusilaan bermakna dengan bertentangan dengan nilai-nilai moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Moral hanya menunjukkan norma-normanya kepada manusia sebagai makhluk. Adapun kesusilaan mengajarkan manusia supaya menjadi anggota masyarakat yang baik.
- 4) Bertentangan dengan kepatutan adalah bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat. Dalam hal ini

⁴² Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm. 308.

harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak, yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:

- a) Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak
 - b) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan
- b. Harus ada kesalahan

Menurut J. Satrio kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan. Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah unsur yang harus ada dalam kaitannya dengan tuntutan ganti rugi, bukan dalam rangka untuk menetapkan adanya tindakan melawan hukum.

Adanya syarat kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, undang-undang hendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkannya bilamana perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut dapat dipersalahkan padanya. Istilah schuld (kesalahan) dalam arti sempit

hanya mencakup kesengajaan, sementara dalam arti luas schuld mencakup kesengajaan dan kealpaan.

c. Harus ada kerugian

Pasal 1365 KUHPerduta menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti kerugian. Berbeda dengan ganti kerugian di dalam wanprestasi yang diatur secara jelas dalam Pasal 1243 KUHPerduta, ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang. Namun, penggantian kerugian akibat wanprestasi dapat diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum.

Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial. Kerugian material (*vermogenschade*) pada umumnya mencakup kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan.⁴³ Sedangkan kerugian ideal meliputi ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup. Atas kerugian-kerugian yang diderita tersebut gugatan dapat berupa:

- 1) Uang
- 2) Pemulihan ke keadaan
- 3) Larangan untuk mengulangi perbuatan itu kembali
- 4) Putusan hakim bahwa perbuatannya bersifat melawan hukum

Sedangkan bentuk tindakan yang dapat digugat adalah:

⁴³ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm.311

- 1) Pengrusakan barang (menimbulkan kerugian material)
- 2) Gangguan (hinder, menimbulkan kerugian immaterial yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu)
- 3) Menyalahgunakan hak (orang menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, tujuannya untuk merugikan orang lain)

Prinsip ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum ditujukan untuk memulihkan kepada keadaan semula sebelum terjadinya kerugian karena perbuatan melawan hukum (*restitutio in integrum*). Namun demikian, buku III KUHPerdara tidak menentukan jenis ganti rugi yang dapat dituntut oleh korban kepada pelaku perbuatan melawan hukum. Hal ini berbeda dengan prinsip ganti rugi dalam wanprestasi. Ganti rugi yang dapat dituntut didasarkan prinsip ganti rugi atas kerugian andai debitur tidak melakukan wanprestasi. Kreditur juga dapat menuntut ganti rugi akan hilangnya keuntungan diharapkan karena debitur melakukan wanprestasi. Ganti rugi yang dapat dituntut kreditur kepada debitur secara tegas telah ditentukan dalam Pasal 1236 KUHPerdara. Pasal 1236 KUHPerdara memerinci ganti rugi yang mencakup biaya, kerugian, dan bunga.⁴⁴

Bahkan, ganti rugi karena wanprestasi sudah dapat ditentukan pada waktu kontrak dibuat. Ganti rugi sudah ditentukan di dalam kontrak maksudnya adalah adanya ketentuan atau klausul di dalam

⁴⁴ Ridwan Khairandy, *op. Cit*, hlm.312

kontrak yang menentukan sanksi kepada debitur andai debitur melakukan tindakan wanprestasi. Hal seperti ini tidak bisa diterapkan pada ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum. Walaupun buku III KUHPerdara tidak menentukan ganti rugi yang dapat dituntut kepada pelaku perbuatan melawan hukum, Mahkamah Agung melalui yurisprudensi secara analogi menerapkan ketentuan ganti rugi karena wanprestasi yang ditentukan Pasal 1236 KUHPerdara ke dalam ganti rugi yang dapat dituntut karena perbuatan melawan hukum.

d. Adanya hubungan causal antara perbuatan dengan kerugian

Ajaran kausalitas merupakan ajaran yang penting baik dalam hukum pidana dan perdata. Dalam hukum pidana ajaran kausalitas digunakan untuk menentukan siapa yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap timbulnya suatu akibat. Sedangkan dalam hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk membebaskan tanggungjawab kepada pelaku.

Dalam menentukan adanya hubungan kausal terdapat beberapa teori yang dapat digunakan. Seiring perkembangan jaman, ditemukan kelemahan-kelemahan sebuah teori yang kemudian melahirkan dan menggantikan teori tersebut. Teori yang pertama adalah teori *conditio sine qua non* yang dikemukakan oleh Von Buri. Menurut teori ini untuk menentukan sesuatu harus dianggap sebagai sebab dari suatu akibat yang menurut Von Buri tiap masalah yang merupakan syarat

untuk timbulnya suatu akibat, adalah menjadi sebab dari akibat. Dari rumusan yang dikemukakan beberapa ahli, dapat ditarik kesimpulan mengenai ajaran *conditio sine qua non*:

- 1) Setiap perbuatan atau masalah, yang merupakan syarat dari suatu akibat yang terjadi harus dianggap sebagai sebab dari akibat.
- 2) Syarat dari akibat adalah bila perbuatan atau masalah itu tidak dapat ditiadakan, sehingga tidak akan timbul suatu akibat.

Karena terlalu luas, ajaran ini tidak digunakan lagi baik dalam pidana maupun perdata. Kemudian muncul teori *adequate* yang dikemukakan oleh Von Kries. Menurut teori ini perbuatan harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat, sedangkan dalam menentukan perbuatan yang seimbang adalah perhitungan yang layak. Keunggulan teori ini adalah dapat dipandang secara nyata maupun normatif. Hoge Raad menggunakan teori ini dalam beberapa *arrest* mulai tahun 1927.