

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUHPerdara perjanjian merupakan:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.” Seperti dikatakan oleh Subekti, bahwa “suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.”¹

Sudikno Mertokusumo berpendapat dalam bukunya bahwa perjanjian tidak merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang untuk saling bersepakat dan menimbulkan akibat hukum.²

Menurut Abdulkadir Muhammad mengungkapkan perjanjian yaitu:³

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebagainya jauh menyangkut juga tenaga kerja.

Kontrak (perjanjian) adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

¹ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa, hlm. 1.

² Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Suatu Pengantar Liberty, hlm. 97.

³ Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni Bandung, hlm. 93.

malaksanakan suatu hal.⁴ Seperti dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282 Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا تَمَازَا اِيْن تَد بَدِيْن اِيْ اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ

Dalam Islam dianjurkan melakukan perjanjian secara tertulis agar berguna untuk memperjelas dan menghindari perselesihan yang akan terjadi di waktu perjanjian tersebut telah di sepakati. Pada prinsipnya perjanjian dapat dikatakan sebuah perjanjian apabila mempunyai bentuk yaitu tertulis atau lisan, artinya perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan memiliki bukti yang kuat ketika dituangkan dalam bentuk tertulis atau lisan. Perjanjian terlaksana ketika mempunyai kesepakatan dan persetujuan, didalam persetujuan tersebut ada pihak-pihak yang merupakan subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum yang diberikan wewenang melakukan suatu perbuatan hukum yang telah diatur oleh undang-undang. Pihak yang melakukan perjanjian tersebut memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan mempunyai obyek perjanjian yang berisi kewajiban yang dipenuhi oleh para pihak berdasarkan syarat sah perjanjian.

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Pada dasarnya asas hukum hanya berupa latar belakang dalam pembentukan suatu hukum positif, karena asas tersebut bersifat umum dan abstrak. Adapun asas-asas hukum perjanjian sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

⁴ Hananto Prasetyo, "Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan", *Pembaharuan Hukum* Vol.IV, No. 1, Januari-April 2017, hlm.67.

Asas ini memberikan pengertian bahwa, suatu perjanjian sudah lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, sejak kata sepakat tersebut timbul hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak. Perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan yaitu secara lisan atau tertulis berupa akta. Tetapi ada kalanya Undang-undang menetapkan untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan formalitas, contohnya pada perjanjian perdamaian yaitu harus dibuat secara tertulis. Pada penghibahan barang tetap harus dibuat dengan akte notaris. Pada perjanjian berbentuk formil jika tidak dipenuhi ketentuannya maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal. Jual beli, tukar menukar dan sewa menyewa merupakan perjanjian-perjanjian konsensual. Asas konsensual disimpulkan di dalam Pasal 1320 KUHPdata. Suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila unsur pokoknya sudah tercapai.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut Ahmad Miru asas ini mempunyai pengertian bahwa setiap orang diberi kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian tersebut, dengan siapa melakukan perjanjian tersebut asalkan tidak dilarang oleh Undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.⁵ Dalam membuat perjanjian dibatasi oleh ketertiban umum dan kesusilaan serta perjanjian yang diadakannya tidak dilarang oleh Undang-undang. Dalam membuat perjanjian para

⁵ Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 4.

pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian apa saja serta isi perjanjian yang berada di dalamnya. Peraturan perundang-undangan digunakan sebagai hukum pelengkap (*Aanvulend Recht*). Para pihak dapat menentukan bentuk, cara, dan isi perjanjian, peraturan perundang-undangan baru berlaku jika para pihak tidak menentukan sendiri secara menyimpang. Para pihak dalam melakukan perjanjian biasanya lebih menyepakati hal-hal pokok. Undang-undang sebagai pelengkap berperan untuk peristiwa yang sebelumnya tidak ditentukan seperti; dimana barang tersebut diserahkan, bagaimana jika barang tersebut musnah dan sebagainya. Asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Maksud dari semua dalam pasal tersebut bermakna bahwa, para pihak diberi kebebasan isi perjanjian dan perjanjian tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya.

c. Asas Itikad Baik

Menurut Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menyatakan bahwa “Persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik harus dibatasi oleh kepantasan dan kepatutan.” Dari asas tersebut dapat diketahui bahwa sejak mengadakan perjanjian harus mempunyai itikad atau tujuan yang baik. Dalam hukum benda yang dimaksud itikad baik adalah kejujuran atau bersih. Para pihak dalam melaksanakan perjanjian tidak mengandung unsur yang tidak baik dan merugikan pihak lain.

d. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa “Berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian ini dibuat oleh para pihak yang mengadakannya, mereka yang mengadakan perjanjian tidak dapat melepaskan secara sepihak terhadap perjanjian yang bersangkutan. Perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak secara sah mengikat para pembuatnya. Suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang membuat perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak mentaati perjanjian yang diadakan, dianggap melanggar Undang-undang, serta dapat memberikan peluang hak kepada pihak lain untuk menuntut.

e. *Asas Personalia*

Asas ini diatur dalam Pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi:

Dalam Pasal 1315 KUHPerdara adalah pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara adalah persoalan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Pada asas ini perjanjian berlaku terhadap para pihak yang membuatnya saja, pihak ketiga tidak mempengaruhi dan tidak mendapatkan keuntungan karena terjadinya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah ditetapkan di dalam Undang-undang. Persetujuan antara pihak pertama dan pihak kedua tidak dapat menyebabkan suatu

manfaat atau kerugian bagi pihak-pihak ketiga. Selain dari pasal yang diatur di dalam Pasal 1317 KUHPerdara, perjanjian tersebut hanya berlaku bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, selain perjanjian untuk pihak ketiga dan perjanjian garansi.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Di dalam mengadakan perjanjian, para pihak harus memperhatikan syarat perjanjian tersebut. Para pihak harus memperhatikan syarat agar perjanjian tersebut berlaku dengan sah dan mempunyai akibat hukum dan dilindungi oleh hukum. Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya;
2. Cakap dalam membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian di bagi menjadi dua kelompok, menurut Leli Joko Suryono adalah:⁶

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian (*vernietigbaar*). Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat objektif tidak dapat dipenuhi maka akibat hukumnya adalah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).

⁶ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY, hlm. 47-48.

Kata sepakat berarti, bahwa pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus mempunyai persetujuan yang dibuat terutama dalam mengikatkan dirinya. Perjanjian tersebut dinyatakan tidak ada apabila mengandung cacat hukum. Hal yang menyebabkan cacat hukum adalah salah satu pihak atau keduanya memberikan persetujuan karena suatu kekhilafan yaitu karena adanya

- 1) Paksaan (*dwang*) yaitu setiap ancaman dengan tujuan pihak lain memberikan hak dan kewenangannya, paksaan dapat berupa suatu kejahatan.
- 2) Penipuan (*bedrog*) yaitu tindakan yang mempunyai unsur jahat, tindakan yang dilakukan hanya mempunyai tujuan jahat, penipuan tersebut dilakukan sebelum perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian tersebut.
- 3) Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yaitu terjadi pada saat seseorang dalam perjanjian tidak dapat membuat keputusan sendiri karena dipengaruhi suatu hal yang mempengaruhi melakukan penilaian. Penyalahgunaan dapat berupa penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi atau kejiwaan.

Cakap menurut hukum dimaksudkan perjanjian yang dibuat haruslah para pihak yang cakap yaitu orang-orang yang dianggap cakap. Di dalam Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan “Setiap orang adalah cakap

untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh Undang-undang”.

Orang yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum, yaitu :

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Orang yang dibawah pengampuan; yang tergolong masih dibawah pengampuan adalah: orang yang sakit ingatan, pemboros, pemabuk dan dinyatakan tidak cakap karena berhubungan dengan harta kekayaannya, tidak dapat mengelola harta kekayaannya; dan
- c) Wanita yang bersuami; Perempuan yang sudah menikah dinyatakan tidak cakap melakukan perjanjian dalam pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi, setelah berlakunya Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Pada pasal 31 disebutkan bahwa istri berhak melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan dan ijin dari suami. Sehingga dengan keluarnya Undang-undang tersebut istri dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Menurut Reni Anggriani mengenai orang yang cakap yaitu:⁷

Pada umumnya setiap orang cakap melakukan tindakan hukum sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, demikian ketentuan pasal 1329 KUHPerdata adalah setiap subjek hukum yang berwenang melakukan tindakan hukum memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum. Siapa yang dapat dan boleh bertindak dan mengikatkan diri adalah mereka yang cakap bertindak dan mampu melakukan tindakan hukum yang memiliki akibat hukum.

⁷ Reni Anggriani, Perjanjian Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta, *Media Hukum* Vol.XXIV, No.2, Desember 2017, hlm. 178.

Suatu hal tertentu yaitu perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan, barang yang diperjanjikan harus ditentukan dengan jelas jenisnya. Objek perjanjian yang tidak ditentukan dengan jelas, maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Salah satu syarat menjadi objek perjanjian adalah barang yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika undang-undang melarangnya.

Suatu sebab yang halal merupakan ketentuan dan syarat sahnya perjanjian. Isi perjanjian yang ada tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan serta tidak dilarang oleh Undang-undang. Sahnya sebab atau mengenai isi perjanjian dapat ditentukan pada saat perjanjian tersebut dibuat. Perjanjian tanpa sebab yang halal menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Di dalam Al-Qur'an telah dijelaskan bahwa setiap manusia diwajibkan untuk memenuhi segala akad yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang dibuat dalam suatu perjanjian. Allah berfirman dalam surah Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

(Wahai orang-orang yang beriman penuhilah olehmu perjanjian itu)
Maksud dari perjanjian itu mencakup perjanjian seorang hamba dengan Allah dan seorang hamba dengan hamba lainnya.

4. Macam-macam Perjanjian

Didalam KUHPerdata perjanjian dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:⁸

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

- 1) Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang meletakkan hak dan kewajiban pada saat dibuatnya kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- 2) Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang dibuat hanya memberikan kewajiban kepada satu pihak saja.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

- 1) Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang diatur didalam KUHPerdata dan mempunyai nama. Contoh: Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Jual Beli.
- 2) Perjanjian Tidak Bernama adalah perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdata. Lahirnya perjanjian tersebut berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam mengadakan perjanjian. Contoh: *Leasing*.

Dalam KUHPerdata Pasal 1319 menyatakan “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lain”.

c. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani

⁸ Abdulkadir Muhamad, 2014, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 86.

- 1) Perjanjian Percuma adalah perjanjian yang keuntungannya hanya ditujukan kepada satu pihak.
 - 2) Perjanjian dengan Alas Hak Membebani adalah perjanjian dimana prestasi pihak satu mendapat kontra prestasi dari pihak lainnya. Prestasi tersebut masih ada kaitannya dengan hukum.
- d. Perjanjian Obligator dan Perjanjian Kebendaan
- 1) Perjanjian Obligator adalah perjanjian yang timbul pada saat perikatan yaitu pada saat timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
 - 2) Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian sebagai pelaksana dari perjanjian obligator untuk memindahkan hak milik pada perjanjian jual beli.
- e. Perjanjian Rill dan Perjanjian Konsensual
- 1) Perjanjian Rill adalah perjanjian yang mensyaratkan obyek perjanjian atau benda secara langsung selain mensyaratkan secara kesepakatan.
 - 2) Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang timbul akibat adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak.

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian adalah:⁹

a. *Essentialia*

⁹ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, hlm. 67-68.

Unsur *Essentialia* merupakan unsur yang harus ada dan merupakan bagian inti pada suatu perjanjian. Unsur ini harus ada sebagai syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat. Unsur *essentialia* dari perjanjian meliputi sepakat dari para pihak, obyek sewa, jangka waktu sewa dan uang sewa.

b. *Naturalia*

Unsur ini merupakan unsur yang mengatur dalam perjanjian sewa menyewa. Di dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 44 tahun 1994 jo Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan: “Penyewa tidak berhak mengoperkan hak sewa atau memindahkan hak penghunian atau mengulang sewakan atau menyewakan kembali tanpa ijin pemilik.”

c. *Accidentalialia*

Unsur ini tidak diatur di dalam Undang-undang akan tetapi ditambahkan oleh para pihak dalam persetujuan. Unsur ini merupakan unsur yang melekat pada perjanjian yang diperjanjikan oleh para pihak. Unsur ini berisi mengenai ketentuan mengenai pilihan hukum, cara pembayaran uang sewa, denda keterlambatan setelah sewa berakhir.

6. Subyek dan Obyek Perjanjian

1. Subyek Perjanjian

Subyek perjanjian ini mengarah kepada menyebutkan siapa saja orang-orang yang secara bertindak secara aktif dalam

perjanjian yang dibuatnya. Di dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang, salah satu menjadi kreditur dan salah satu menjadi debitur. Selanjutnya kreditur dan debitur tersebut menjadi “subyek” dari perjanjian itu. Di dalam perjanjian ini kreditur mempunyai hak atas prestasi sedangkan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi.

2. Obyek Perjanjian

Di dalam pasal 1234 KUHPerdara, prestasi yang diperjanjikan tersebut untuk “menyerahkan”, “menyerahkan sesuatu”, melakukan atau “tidak melakukan sesuatu.” Undang-undang menetapkan “subyek” perjanjian itu ketika pihak kreditur berhak atas prestasi dan pihak debitur wajib melaksanakan prestasi. Disini yang dimaksud dengan “obyek” dari perjanjian tersebut adalah “prestasi”. Kreditur berhak atas “prestasi” dan debitur wajib melaksanakan “prestasi”, disini maksud obyek dari pembahasan itu adalah “prestasi” itu sendiri.

7. Wanprestasi dan Akibatnya

Sebelum membahas tentang wanprestasi, hal yang perlu diketahui adalah prestasi. Prestasi adalah hal yang pokok dalam suatu perjanjian agar suatu perikatan dapat terwujud. Prestasi dapat diwujudkan untuk berbuat atau melaksanakan sesuatu, prestasi menyerahkan ataupun memberikan sesuatu, prestasi untuk tidak melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu.

Dalam pasal 1235 KUHPdata prestasi menyerahkan atau memberikan sesuatu adalah “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.”

Prestasi untuk melaksanakan sesuatu memiliki pengertian bahwa, para pihak atau seseorang diharapkan dapat melakukan perbuatan yang disepakati oleh para pihak. Dalam suatu perikatan yang dimaksud memberikan sesuatu di dalamnya mencakup kewajiban menyerahkan barang dan memelihara barang tersebut sampai pada waktu penyerahannya. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu adalah ketika seseorang tidak diberikan untuk melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang disepakati kedua belah pihak, misalnya tidak boleh mendirikan perusahaan yang sejenis. Jika prestasi yang terpenuhi maka terpenuhi juga apa yang diharapkan kedua belah pihak dalam mengadakan perjanjian. Perjanjian terwujud dan terlaksana dengan baik jika kedua belah pihak telah memenuhi perjanjian yang ditentukan. Menurut pasal 1238 KUHPdt wanprestasi adalah “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Menurut

Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani “Wanprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.”¹⁰

Wanprestasi menurut Subekti dapat berupa:

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

Wanprestasi menimbulkan akibat yang sebelumnya tidak pernah dikehendaki. Akibat adanya wanprestasi dapat berupa:

- 1) Membayar kerugian yang telah diderita oleh kreditur, pembayaran kerugian ini disebut ganti rugi;
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Beralihnya suatu risiko; dan
- 4) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan.

Dalam akibat wanprestasi tersebut, tindakan kreditur yang dapat diambil yaitu:

- (1) Berhak meminta penggantian kerugian. Dalam pasal 1243 KUHPerdara ganti rugi dapat berupa biaya , rugi dan bunga.

¹⁰ Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2009, *Dasar-dasar Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, MocoMedia, hlm. 54.

(2) Dapat meminta pelaksanaan dari perjanjiannya, disertai penggantian kerugian.

(3) Meminta kepada hakim mengenai pembatalan perjanjian, sesuai dengan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPerdara.

8. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Perjanjian dapat berakhir karena beberapa hal, yaitu:¹¹

1. Telah lewatnya waktu yang disepakati oleh para pihak.
2. Telah ditentukan batas berlakunya suatu perjanjian oleh Undang-undang misalnya ketentuan mengenai hak membeli kembali, waktunya tidak boleh diperjanjikan untuk waktu lebih lama dari 5 tahun.
3. Para pihak dan Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka dengan perjanjian akan hapus, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa maupun sikuasa maka perjanjian itu hapus.
4. Adanya pernyataan untuk mengakhiri perjanjian, baik dilakukan oleh salah satu pihak maupun oleh kedua belah pihak.
5. Perjanjian berakhir karena adanya putusan hakim. Hakim dapat memutuskan bahwa suatu perjanjian berakhir karena dimintakan oleh kreditur sebagai akibat dari wanprestasi debitur.
6. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang sedang berlangsung.

¹¹ Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, PT Bina Cifta, hlm. 68.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara merupakan:

“Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak lain suatu kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak itu disanggupi pembayarannya.”

Dalam Pasal 1548 KUHPerdara tersebut disebutkan waktu tertentu memberikan pengertian tidak disyaratkan secara pasti berapa lama suatu barang disewa, dengan catatan sudah disetujui harga sewanya untuk suatu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam Pasal 1579 KUHPerdara disebutkan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang telah disewanya kecuali diperjanjikan sebaliknya. Pasal tersebut digunakan perjanjian sewa dengan waktu tertentu. Jika seseorang telah menyewa dalam waktu sepuluh tahun, maka orang tersebut tidak boleh menghentikan sewanya jika waktu tersebut belum lewat dengan dalih hendak memakai sendiri barang tersebut. Sebaliknya jika pihak yang menyewakan barang tersebut tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu pihak menyewakan berhak menghentikan sewa sewaktu-waktu, asalkan memberitahukan

jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut mengikat sejak terjadinya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dengan timbulnya perjanjian ini maka timbullah kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak yang penyewa. Berdasarkan pengertian tersebut maka unsur-unsur perjanjian sewa menyewa adalah

1. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang kepada pihak penyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
3. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.

Perbedaan perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian jual beli terletak pada tujuan pembayaran. Menurut Yahya Harahap, bahwa penyerahan yang dimaksudkan pada perjanjian jual beli yaitu pengalihan hak milik, sedangkan pada perjanjian sewa menyewa penyerahan dimaksudkan untuk menikmati barang pada waktu tertentu.¹²Tujuan pembayaran sejumlah uang dalam perjanjian sewa menyewa hanya sebagai imbalan atas hak penikmatan barang yang disewa, sedangkan dalam perjanjian jual beli tujuan pembayaran

¹² Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, PT Alumni, hlm.221.

sejumlah harga barang oleh pembeli yaitu untuk pemilikan barang yang dibeli tersebut.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Hak pihak yang menyewakan dalam KUHPdt adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Kewajiban pihak yang menyewakan tertuang dalam Pasal 1550 KUHPdt adalah

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik, sehingga barang tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang tersebut selama berlangsungnya sewa
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama 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.
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan, cacat tersebut mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.

Hak pihak yang penyewa dalam Pasal 1560 KUHPdt adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri yaitu sesuai dengan tujuannya
- b. Jika tidak ada perjanjian maka membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan

3. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

- a. Perjanjian sewa menyewa secara lisan

Perjanjian lisan diatur dalam Pasal 1571 KUHPdt, perjanjian tersebut dilakukan dengan kesepakatan para pihak dan kepercayaan dari para pihak. Perjanjian lisan tidak dituangkan di dalam kertas atau tidak dilakukan secara tertulis.

- b. Perjanjian sewa menyewa secara tertulis

Perjanjian tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPdt, perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian tertulis dibawah tangan dan perjanjian tertulis berupa akta otentik. Perjanjian secara tertulis dalam bentuk akta otentik dilakukan oleh notaris, dan perjanjian dibawah tangan berupa ditanda tangani oleh para pihak. Perjanjian secara tertulis dapat dijadikan bukti kuat.

4. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa

Subyek dari perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan berupa orang pribadi, badan hukum yang diwakili orang yang berwenang, dan

seseorang dalam keadaan tertentu dengan menggunakan hak orang lain tertentu.

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa yaitu berupa barang, yaitu barang yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUHPdata ayat 2 menyatakan bahwa, semua jenis barang, barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan dan barang dalam perdagangan yang ditentukan.¹³

5. Overmacht dan Risiko

Overmacht dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa, di dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPdt menyatakan bahwa, jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakan perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya semuanya. Dalam pasal 1245 KUHPdt dijelaskan bahwa tidaklah biaya rugi dan bunga, harus di gantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang. Akibat adanya keadaan memaksa maka:

1. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi

¹³ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.15.

2. Debitur tidak dapat disebut lalai karena tidak membayar ganti rugi
3. Risiko tidak dapat berpindah kepada debitur
4. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik

Dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara yang dimaksud dengan Risiko adalah apabila suatu barang tersebut musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pembebanan risiko terhadap suatu obyek sewa dilakukan diluar peristiwa yang disebabkan kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya suatu barang. Menurut Subekti risiko perjanjian secara umum adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan suatu peristiwa atau kejadian yang menimpa obyek perjanjian tersebut.¹⁴ Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa di bagi menjadi dua yaitu:

- a. Musnahnya sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian karena sebagian dari barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati kegunaannya. Dalam Pasal 1554 KUHPerdara menjelaskan, apabila obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan , yaitu:

¹⁴ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 90.

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa; dan
 - 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.
- b. Musnahnya barang secara total atau seluruhnya

Apabila suatu barang tersebut musnah diluar kesalahan para pihak, maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Maksud dari musnah total dalam kalimat tersebut yaitu barang tersebut barang tersebut sudah tidak dapat digunakan lagi sebagaimana mestinya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan bahwa apabila selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak sengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.

C. Tinjauan Menyewaulangsewakan dan melepaskan sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa

1. Mengulangsewakan

Mengulang sewakan adalah penyewa bertindak sendiri sebagai pihak yang menyewakan obyek sewa dalam suatu perjanjian sewa-menyewa yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga. Perjanjian berlaku hanya untuk pihak-pihak yang membuatnya saja. Dalam Pasal 1340 KUHPdt berbunyi suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, dan pihak-pihak ketiga tidak mendapat manfaat karenanya. Menyewaulangsewakan barang dan obyek dilarang

didalam Pasal 1559 KUHPdt yang menyebutkan bahwa jika penyewa tidak diberikan izin tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewakannya, maupun melepas sewanya kepada orang lain. Jika dilanggar maka ancamannya adalah pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa. Dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga.

2. Melepaskan sewa

Melepaskan sewa adalah pihak penyewa mengundurkan diri sebagai pihak yang menyewa dan menyuruh atau memberi peluang kepada pihak ketiga untuk menggantikan kedudukannya sebagai penyewa sehingga pihak ketiga tersebut langsung berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan obyek sewa. Dari ketentuan yang berlaku dari pasal 1559 ayat (1) KUH Pdt tersebut dapat diketahui bahwa:

- a. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak.
- b. Jika pihak penyewa mengulan sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi.

Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa.

D. Tinjauan Pengertian tanah dan macam-macam hak atas tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Dalam terminologi bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian atau urusan kepemilikan tanah.¹⁵

Menurut Musa Anthony Siregar tanah merupakan kebutuhan bagi setiap orang, sehingga dalam pengaturan yang dibuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah

“permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di atasnya dengan pembatasan-pembatasan sesuai dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dimana diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA maupun peraturan-peraturan lainnya yang ada.”¹⁶

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <http://kbbi.web.id/>, diakses pada 19 Januari pukul 16:00 WIB.

¹⁶ Musa Anthony Siregar, “Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah”, *Nuansa Kenotariatan* Vol.1, No.1, Juli 2015, hlm.12.

Dasar kepastian hukum dalam peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

2. Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam jenis yaitu:

a. Hak Guna Usaha

Hak ini diberikan hanya kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum saja yang dapat memilikinya. Hak ini termasuk hak untuk mengusahakan kegiatan pertanian di atas Negara selama-lamanya 25 tahun. Pemegang hak guna usaha berhak menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk

melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

b. Hak milik

Hak yang tidak memiliki jangka waktu atau jangka waktunya tak terbatas. Hak milik juga dapat disebut hak turun temurun yang dapat dimiliki orang yang mempunyai fungsi sosial. Menurut Ilyas Ismail Hak milik merupakan hak yang paling tinggi tingkatannya tetapi bukanlah hak atas tanah bersifat mutlak, karena hak milik masih terikat hak-hak masyarakat hukum, misalnya; harus membolehkan penggunaan tanahnya untuk kepentingan umum apabila diperlukan, memberikan hak pengembalaan ternak apabila tanahnya tidak berpagar.¹⁷

c. Hak guna bangunan

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah negara selama-lamanya 30 tahun dan dapat diperpanjang selama-lamanya 25 tahun, dapat diajukan kepada pihak lain dan hanya WNI atau Badan Hukum Indonesia yang dapat memilikinya.

d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain. Menurut Mirna Novana Ardani

¹⁷ Ilyas Ismail, "Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang terjadi berdasarkan Hukum Adat", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* Vol.XIV, No. 56, April 2012, hlm. 6.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, akan tetapi hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.¹⁸

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

f. Hak membuka tanah

g. Hak memungut hasil hutan

h. Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

- 1) Hak gadai;
- 2) Hak Usaha bagi Hasil;
- 3) Hak Sewa Tanah Pertanian; dan
- 4) Hak menumpang.

3. Peralihan Fungsi Tanah

Pertumbuhan penduduk yang semakin cepat serta aktifitas pembangunan dalam bidang tertentu yang menyebabkan permintaan akan suatu lahan semakin tinggi sementara ketersediaan lahan

¹⁸ Mira Novana Ardani, "Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia", *Jurnal Law Reform* Vol.XIII, No. 2, Juli 2017, hlm. 209.

semakin terbatas, hal tersebut menyebabkan terjadinya peralihan fungsi lahan atau yang lebih dikenal dengan istilah konversi lahan. Konversi lahan merupakan konsekuensi logis dari peningkatan aktifitas dan jumlah penduduk serta pembangunan lainnya. Pada dasarnya hal tersebut wajar terjadi, akan tetapi perubahan fungsi lahan dari yang semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi masalah terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Konversi lahan dapat disebabkan karena faktor eksternal yaitu disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi, maupun faktor internal yaitu disebabkan oleh kondisi sosial ekonomi pemilik lahan pertanian. Faktor kebijakan juga berpengaruh terhadap konversi yaitu kelemahan pada peraturan itu sendiri terutama terkait dengan kekuatan hukum dan sanksi pelanggaran.¹⁹

¹⁹I Made Mahadi Dwipradnyana, “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan serta Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani”, *Jurnal Manajemen Agribisnis*, Vol.III, No. 1, Mei 2015, hlm.40.