

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* dalam kamus bahasa Belanda yang berarti setuju atau sepakat. Perjanjian merupakan sumber perikatan disampingnya sumber-sumber lain. Perjanjian dapat juga disebut dengan persetujuan, dimana para pihak setuju melakukan sesuatu. Dapat dikatakan dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.⁴

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 menjelaskan bahwa perjanjian diartikan sebagai perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian itu adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal di lingkungan lapangan harta kekayaan.⁵

Sudikno Mertokusumo mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua pihak atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang

⁴ R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 1.

⁵ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 225.

diperkenankan oleh Undang-Undang.⁶ Sedangkan menurut Subekti, perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷

Berbeda dengan pendapat dari Wirjono Prodjodikoro yang mengemukakan pengertian perjanjian yang lebih luas, yaitu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁸

J. Satrio kemudian merumuskan pengertian perjanjian yaitu perjanjian adalah satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih yang menimbulkan suatu perbuatan hukum.⁹ Lain halnya dengan pendapat M.Yahya Harahap yang mengatakan perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁰

Walaupun dari beberapa pendapat para ahli sangat banyak perbedaan pendapat mulai dari Abdulkadir Muhammad, Sudikno Mertokusumo, J. Satrio, Wirjono Prodjodikoro, R. Subekti dan M. Yahya

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 96.

⁷ R. Subekti, *Loc.Cit.*

⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 4.

⁹ J. Satrio, 1996, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 12.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 6-7.

Harahap, namun dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Adanya para pihak;
- b. Adanya kesepakatan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian;
- c. Adanya prestasi yang hendak dilaksanakan
- d. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
- e. Menimbulkan akibat hukum.

2. Asas-Asas Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan ada 5 (lima) asas dalam hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut :

a. Asas Personalia

Asas personalia atau asas kepribadian disini menjelaskan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat membuat perjanjian atas nama sendiri dalam kapasitasnya sebagai individu, apabila itu terjadi hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri saja sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian hanya dapat mengikat kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan tidak akan pernah mengikat pihak lain diluar pengadaan perjanjian tersebut.¹¹

b. Asas Konsensuil

¹¹ Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Badan Penerbit FH UII, hlm. 47.

Pada Pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memperlihatkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya disini adalah adanya kehendak dan pernyataan sepakat dari kedua belah pihak dalam membuat suatu perjanjian. Tidak ada kata sepakat, tidak ada perjanjian. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian pada umumnya tidak harus diadakan secara formal, akan tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.¹² Asas konsensualisme ini memiliki keterkaitan dengan penghormatan martabat manusia. Maksudnya adalah bahwa ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “een man een man, een woord een woord” yang artinya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang tersebut ditingkatkan martabatnya sebagai manusia yakni menganggap manusia itu kesatria.¹³

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini memandang bahwa para pihak yang hendak membuat perjanjian bebas untuk menentukan bentuk perjanjian berupa lisan atautah tertulis dan para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat sepanjang prestasi yang wajib dilakukan oleh para pihak tidak bertentangan atau berlawanan dengan ketertiban umum dan undang-undang yang berlaku, sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas kebebasan

¹² Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 34.

¹³ R. Subekti, 1986, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni, hlm. 17.

dalam berkontrak ini adalah bentuk perwujudan dari kehendak yang bebas dan mendukung hak asasi manusia.¹⁴

d. Asas Kepastian Hukum (Pacta Sunt Servanda)

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 menjelaskan mengenai asas ini, yang mana semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka.¹⁵ Asas ini memandang bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum berkaitan dengan akibat dari perjanjian tersebut, pihak ketiga (hakim, dll.) harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi.¹⁶ Artinya mereka tidak dapat mencampuri isi perjanjian yang telah ditetapkan, akan tetapi apabila perjanjian tersebut dibuat secara tidak sah maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan tidak lagi mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak.

e. Asas Itikad Baik

Asas ini memandang bahwa pelaksanaan perjanjian antara kedua belah pihak didasarkan pada kepercayaan dan kemauan yang baik dengan memenuhi rasa keadilan serta tidak melanggar kepatutan dan kesusilaan.¹⁷ Itikad baik tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu

¹⁴ Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak", *Mazahib*, XIV (Juni, 2015), hlm. 4.

¹⁵ Nathasya Nadia Fenandri, "Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Perusahaan Umum Kereta Api dan PT Basko Minang Plaza dalam Perkara Perdata Putusan Nomor: 12/Pdt. G/2012/Pn/Pdg di Kota Padang", *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau*, II (Oktober, 2015), hlm. 8-9.

¹⁶ Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Media Hukum*, II (Juli, 2008), hlm. 102.

¹⁷ Nathasya Nadia Fenandri, *Op.Cit.*, hlm. 9.

subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi yang didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi, sedangkan itikad baik objektif mengacu pada isi perjanjian yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian, kewajiban dan hak para pihak tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.¹⁸

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian dalam hal ini sewa-menyewa haruslah dibuat secara sah supaya dapat mengikat para pihak yang membuatnya, mengenai apa saja yang membuat suatu perjanjian menjadi sah telah dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab Kedua Bagian Kedua tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian Pasal 1320.¹⁹ Yaitu untuk sahnya suatu perjanjian memerlukan 4 (empat) syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

¹⁸ Reni Anggriani, "Perjanjian Kerjasama Jasa Operator Yang Aman Dan Menjamin Kepastian Hukum Di Bidang Transportasi", *Jurnal Media Hukum*, XXII (November, 2015), hlm. 300-301.

¹⁹ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, LP3M UMY, hlm. 47.

Penjabaran dari 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan atau konsensus adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain yang mengadakan perjanjian, dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain atau dengan kata lain para pihak menghendaki sesuatu yang sama seperti bertimbal balik.²⁰

Adanya kata sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan tersebut. Kata sepakat dalam perjanjian dapat diperoleh melalui status penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Istilah penawaran yaitu suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, sedangkan penerimaan yaitu merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.

Pasal 1321 KUHPerdara mengatur bahwa di dalam memberikan kesepakatan, para pihak harus dalam keadaan bebas yang dimana artinya tidak terjadi cacat kehendak. Ketika di dalam perjanjian itu terdapat cacat kehendak antara para pihak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, Cacat kehendak terdiri dari :

²⁰ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 17.

1) Paksaan

Paksaan merupakan keadaan dimana seseorang memberikan persetujuan karena takut pada suatu ancaman dimana ancaman yang dimaksud adalah ancaman rohani atau paksaan jiwa, paksaan tidak hanya menyangkut tindakan kekerasan fisik akan tetapi juga termasuk ancaman terhadap kerugian kepentingan hukum seseorang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1324 KUHPerdara.

2) Kesesatan atau kekhilafan

Kekhilafan adalah apabila seseorang menghendaki sesuatu dan ia telah mengeluarkan pernyataan yang sesuai dengan kehendak tersebut, akan tetapi pihak lawan salah paham atau salah pengertian di dalam menerima pernyataan kehendak tersebut.²¹

3) Penipuan

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara bahwa pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

²¹ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 24.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum dimana pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara mengatur bahwa seseorang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, seseorang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti gila, pemboros, cacat, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan lain-lain), dan seorang istri (namun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang istri sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum). Dengan demikian maka seseorang yang cakap melakukan perbuatan hukum berupa membuat perjanjian adalah seseorang yang sedang tidak dibawah pengampuan dan seseorang dewasa yang sudah berumur genap 21 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara.

c. Suatu hal tertentu

Dalam pasal 1333 KUHPerdara menjelaskan tentang maksud dari hal tertentu, yaitu suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi.

Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.²²

d. Suatu sebab yang halal

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai sebab, maksud dari sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan seorang itu membuat perjanjian tetapi melainkan tujuan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri.²³

Pasal 1335 KUHPerdato menjelaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau suatu perjanjian yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan maka perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Dalam Pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu sebab yang terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.²⁴

Dari 4 (empat) syarat-syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat pengelompokan yang dibagi menjadi 2 (dua)

²² R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 18.

²³ *Ibid.*, hlm. 19.

²⁴ Maria Anggita Dian Pramestie, Jamal Wiwoho, "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pemberian Kredit", *Jurnal Repertorium*, IV (Desember, 2017), hlm. 111.

berdasarkan akibat yang terjadi apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.²⁵

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif dapat diartikan sebagai syarat yang mana memiliki keterkaitan dengan subjek atau orang yang membuat suatu perjanjian. Terdapat 2 (dua) unsur dalam syarat subjektif ini, yaitu adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan diri dan adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian. Apabila syarat subjektif ini tidak dapat terpenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, tetapi apabila perjanjian tersebut tetap tidak dibatalkan oleh pihak yang berhak meminta pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlangsung dan mengikat para pihak.²⁶

b. Syarat Objektif

Syarat objektif dapat diartikan sebagai syarat yang mana memiliki keterkaitan dengan objek atau isi dari perikatan tersebut. Terdapat 2 (dua) unsur dalam syarat subjektif ini, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat objektif ini tidak dapat terpenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum, maksud dari tidak sah dan batal demi hukum disini adalah suatu perikatan yang sejak

²⁵ Abdul R. Saliman et al, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta, Prenada Media Group, hlm. 12-13.

²⁶ Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara)", *Jurnal Komunikasi Hukum*, II (Agustus, 2016), hlm. 154.

awal dibuat dianggap tidak pernah ada sehingga keinginan para pihak yang mengadakan suatu perikatan tidak terlaksana atau gagal.²⁷

4. Macam-Macam Perjanjian

Menurut Moch Chidir Ali, perjanjian dapat dibedakan berdasarkan berbagai cara, yaitu :²⁸

a. Berdasarkan cara lahirnya perjanjian, terdiri dari :

1) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian dimana dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk menimbulkan suatu perjanjian. Contohnya adalah perjanjian jual beli.

2) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi selain dengan adanya kata sepakat juga diperlukan adanya penyerahan barang yang menjadi pokok perjanjian. Contohnya adalah perjanjian penitipan barang.

b. Berdasarkan bentuknya, terdiri dari :

1) Perjanjian Lisan

merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan atau hanya berupa kesepakatan para pihak saja.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Moch Chidir Ali *et al.*, 1993, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 129-131.

2) Perjanjian Tertulis

Merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan atau disebut juga dengan istilah akta. Akta dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a) Akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris, PPAT, Camat, dan lain-lain) dan diwilayah dimana akta itu dibuat.
- b) Akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibuat dan hanya ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya campur tangan dari pejabat yang berwenang.

c. Berdasarkan dari akibat hukum yang ditimbulkan, terdiri dari :

1) Perjanjian Obligator

Merupakan perjanjian dimana para pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu barang kepada pihak lain. Perjanjian obligator hanya menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

2) Perjanjian Kekeluargaan

Merupakan perjanjian yang terdapat dalam lapangan hukum keluarga, contohnya perjanjian perkawinan.

3) Perjanjian Kebendaan

Merupakan perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan, menimbulkan, mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.

4) Perjanjian Pembuktian

Merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk menentukan alat bukti yang akan berlaku bagi mereka.

5) Perjanjian Liberatoir

Merupakan perjanjian yang membebaskan seseorang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu.

d. Berdasarkan hak dan kewajiban para pihak, terdiri dari :

1) Perjanjian Sepihak

Merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain hanya memiliki hak saja. Contohnya adalah perjanjian hibah.

2) Perjanjian Timbal Balik

Merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Contohnya adalah perjanjian jual beli.

e. Berdasarkan keuntungan yang diperoleh, terdiri dari :

1) Perjanjian Cuma-Cuma

Merupakan perjanjian dimana pihak yang satu memberikan prestasi tertentu kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri sedangkan pihak yang lain prestasinya tidak sebesar pihak yang satu. Contohnya adalah perjanjian hibah.

2) Perjanjian Atas Beban

Merupakan perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Contohnya adalah perjanjian jual beli.

f. Berdasarkan nama dan tempat pengaturannya, terdiri dari :

1) Perjanjian Bernama

Merupakan perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturan secara khusus dalam undang-undang. Contohnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggunggaan, pengangkutan, dan melakukan pekerjaan.

2) Perjanjian Tidak Bernama

Merupakan perjanjian yang belum memiliki nama dan pengaturan khusus oleh undang-undang, namun muncul dalam praktek kehidupan bermasyarakat sehingga harus tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara meskipun tidak diatur secara khusus. Contohnya adalah sewa beli.

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian, yaitu :

a. Unsur Essentialia

Unsur ini merupakan unsur yang harus ada dalam setiap perjanjian atau kontrak sehingga merupakan unsur mutlak yang apabila tidak terdapat unsur ini didalam suatu perjanjian maka perjanjian

dianggap tidak terjadi. Setiap perjanjian memiliki unsur essentialia yang berbeda-beda, contohnya dalam perjanjian jual beli unsurnya adalah barang dan harga.²⁹

b. Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang ada dalam suatu perjanjian tanpa diperjanjikan secara khusus, unsur ini dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat dalam perjanjian. Contohnya terdapat dalam Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban penjual untuk menanggung cacat tersembunyi pada barang.³⁰

c. Unsur Accidentalialia

Unsur ini merupakan unsur perjanjian yang apabila dikehendaki harus ditambahkan oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Unsur ini harus diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian karena apabila tidak, maka unsur ini dianggap tidak ada. Contohnya dalam perjanjian jual beli dimana benda pelengkap dapat dikecualikan.³¹

6. Risiko dalam Hukum Perjanjian

Pengertian risiko dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan

²⁹ Azahery Insan Kamil, "Hukum Kontrak dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)", *Jurnal Serambi Hukum*, VIII (Januari, 2014), hlm. 143.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 111.

³¹ Azahery Insan Kamil, *Op.Cit.*, hlm. 144.

salah satu pihak.³² Dalam hukum perjanjian Pasal 1237 KUHPerdara menjelaskan mengenai risiko secara lebih lanjut, yaitu dalam hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu barang tertentu maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan menjadi tanggungan kreditur atau si berpiutang. Namun apabila debitur atau si berutang lalai untuk menyerahkan barang yang diberikan kreditur maka barang tersebut sejak perikatan dilakukan menjadi tanggungan debitur.

Risiko dalam perjanjian dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu risiko dalam perjanjian sepihak dan risiko dalam perjanjian timbal balik. Penjabaran dari 2 (dua) penggolongan tersebut, yakni :

a. Risiko dalam perjanjian sepihak

Dalam Pasal 1237 KUHPerdara mengatur mengenai risiko dalam perjanjian sepihak, yaitu sejak lahirnya suatu perjanjian maka risiko ditanggung oleh kreditur.

b. Risiko dalam perjanjian timbal balik

Risiko dalam perjanjian timbal balik dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

- 1) Risiko dalam jual-beli, diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdara bahwa risiko ditanggung oleh pembeli.
- 2) Risiko dalam tukar-menukar, diatur dalam Pasal 1545 KUHPerdara bahwa risiko ditanggung oleh pemilik barang.

³² R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 59.

3) Risiko dalam sewa-menyewa, diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara bahwa risiko ditanggung oleh pihak yang menyewakan.

7. Wanprestasi dan Akibatnya

Setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila seseorang tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah disepakati olehnya maka seseorang tersebut telah melakukan wanprestasi.

Dalam pengadaan perjanjian, dapat terjadi wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga tidak melakukan sesuai apa yang diperjanjikan.³³

a. Macam-macam Wanprestasi

Tidak terlaksananya suatu prestasi dapat terjadi akibat kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, baik karena kesengajaan maupun kelalaian yang berakibat timbulnya kerugian kepada pihak yang lain. Wanprestasi terbagi menjadi 4 macam, yaitu :

1. Tidak melakukan kewajiban atau prestasi sama sekali sebagaimana yang telah diperjanjikan;
2. Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Melakukan prestasi tetapi terlambat atau tidak tepat waktu;

³³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 60.

4. Melakukan suatu tindakan yang dimana menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

b. Akibat Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi karena salah satu pihak melakukan kesalahan, kesalahan dalam hal ini dapat berupa kelalaian atau kesengajaan. Kelalaian merupakan perbuatan dimana pelaku tidak mengetahui kemungkinan yang akan terjadi dari perbuatan yang dilakukannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Sedangkan kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan diketahui atau dikehendaki kemungkinan yang akan terjadi dari perbuatan yang dilakukannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain.³⁴ Akibat yang timbul dari tidak terpenuhinya prestasi terdiri dari 2 unsur yaitu :

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

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut, serta bunga. Pengertian bunga disini adalah

³⁴ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, III (Agustus, 2016), hlm. 284.

hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi.³⁵

8. Berakhirnya Perjanjian

Terpenuhinya prestasi dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, selain itu berakhirnya perjanjian juga dapat terjadi akibat adanya pembatalan berdasarkan wanprestasi.³⁶ Mengenai berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi, apabila :

- a. ditentukan oleh undang-undang mengenai batas berlakunya;
- b. ditentukan oleh para pihak;
- c. para pihak atau undang-undang menentukan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. pernyataan penghentian persetujuan oleh para pihak dalam perjanjian yang dimaksud, pernyataan berakhirnya suatu perjanjian harus ada pada perjanjian yang sifatnya sementara;
- e. karena diputus oleh hakim;
- f. perjanjian tersebut telah tercapai;
- g. dengan persetujuan kedua belah pihak.³⁷

³⁵ Evalina Yessica, "Karakteristik dan Kaitan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Repertorium*, I (November, 2014), hlm. 52.

³⁶ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 48.

³⁷ Halim Rahadi, 2016, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil (Studi Penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Lumajang)" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), hlm. 44-45.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian dalam sewa-menyewa telah diatur pengertiannya didalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan para pihak dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan tujuan memberikan kenikmatan dari suatu barang miliknya kepada pihak lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak lainnya tersebut memberikan pembayaran dengan harga yang telah disanggupinya sesuai kesepakatan.

Menurut R. Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.³⁸ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³⁹ Adapun ciri-ciri yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

³⁸ R. Subekti, 2000, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 100.

³⁹ Ebta Setiawan, 2019, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/sewa>, (Diunduh pada tanggal 8 November 2018 Pukul 21.00).

Pihak pertama merupakan pihak yang menyewakan dan pihak kedua merupakan pihak penyewa. Dimana pihak pertama mempunyai barang dan pihak kedua menikmati suatu barang yang disewakan.⁴⁰

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

Barang yang dimaksud dapat berupa benda material, baik yang bergerak ataupun tidak bergerak. Sedangkan harga merupakan biaya sewa berupa suatu imbalan atas pemakaian benda yang disewa, dalam sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi bisa juga menggunakan jasa ataupun barang (Pasal 1548 KUHPdata). Selanjutnya jangka waktu ditentukan sendiri oleh penyewa dalam perjanjian yang telah dibuat untuk menikmati barang yang disewa tersebut.⁴¹

2. Unsur Perjanjian Sewa-Menyewa

Berdasarkan definisi dari perjanjian sewa-menyewa diatas, dapat dijelaskan beberapa unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa;
- b. Adanya konsesus atau persetujuan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya bentuk tertentu dari perjanjian sewa-menyewa baik tertulis maupun lisan;

⁴⁰ Ventary Krisna Aquarista, 2018, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di PT Prasido Rent Car Kota Yogyakarta" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 21.

⁴¹ *Ibid.*

- d. Adanya obyek sewa-menyewa berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
- e. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- f. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan;
- g. Adanya syarat-syarat tertentu.⁴²

3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

a. Subjek Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) belah pihak yang mengikatkan dirinya untuk melaksanakan prestasi satu sama lain, Pihak yang pertama yaitu pihak yang menyewa dan pihak yang kedua yaitu pihak yang menyewakan.⁴³ Maksud dari pihak yang menyewa yaitu manusia atau badan hukum yang dalam hal ini menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan, sedangkan pada pihak yang menyewakan dapat diartikan sebagai orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda yang dikuasainya kepada pihak yang menyewa. Pihak-pihak tersebut diatas adalah para pihak yang menjadi subjek sewa menyewa.

⁴² Djoko Prakoso, 1997, *Dasar Hukum Persetujuan di Indonesia*, Jakarta, PT. Grafindo, Hal. 57.

⁴³ Selamat Lumban Gaol, "Penguasaan Dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Brt)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, VIII (September, 2017), hlm. 102.

b. Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 macam objek, yang pertama yaitu benda atau barang dan yang kedua yaitu harga sewa. Benda atau barang dalam hal ini yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa harus sesuatu yang dapat diperdagangkan sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Barang atau benda yang dapat diperdagangkan disini memiliki arti yang luas, yaitu barang yang diperdagangkan tersebut dapat berupa barang yang bergerak maupun tidak bergerak dan barang yang berwujud maupun tidak berwujud, serta yang terpenting disini adalah barang atau benda tersebut statusnya harus jelas dan sah menurut hukum.⁴⁴

4. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat hal-hal yang wajib dilakukan oleh masing-masing pihak yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa tersebut seperti halnya hak dan kewajiban dari para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.⁴⁵ Hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yaitu :

a. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak-hak yang diperoleh pihak penyewa adalah menerima dan menggunakan barang yang disewakan oleh pemilik barang dalam

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 236.

keadaan baik, apabila barang yang disewakan rusak bukan karena kelalaian pihak penyewa maka pihak penyewa juga memiliki hak untuk meminta perbaikan barang kepada pemilik barang.⁴⁶ Sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pihak penyewa yaitu :

- 1) Menggunakan barang sewa seolah-olah barang tersebut kepunyaan sendiri dan digunakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati pada barang tersebut.
- 2) Membayar biaya atau harga sewa pada waktu-waktu yang telah disepakati dengan pemilik.⁴⁷

b. Hak dan Kewajiban Pihak Menyewakan

Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan adalah mendapatkan pembayaran dari biaya sewa yang telah disepakati dengan pihak penyewa dan apabila barang yang disewakan rusak akibat kelalaian pihak penyewa maka pihak yang menyewakan berhak meminta ganti kerugian kepada pihak penyewa.⁴⁸ Sedangkan kewajiban yang harus dilakukan pihak yang menyewakan yaitu :

- 1) Memberikan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Merawat barang yang disewakan, hingga barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang ditujukan.

⁴⁶ Salim H.S, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 61-62.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

- 3) Menjamin pihak penyewa bahwa barang yang disewakan tersebut tidak terdapat tuntutan dari pihak lain selama masa sewa yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka sudah jelas bahwa kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan memiliki hak yang harus diperoleh dan kewajiban yang harus dilaksanakan.⁴⁹

5. Risiko dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian risiko pada perjanjian secara umum, yaitu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.⁵⁰ Dalam KUHPerdara risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan para pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.⁵¹

Pembebanan risiko terhadap objek sewa didasarkan pada terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan

⁴⁹ Cindi Kondo, "Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)", *Lex Privatum*, I (Juli, 2013), hlm. 153.

⁵⁰ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 90.

⁵¹ Khairunnisa Lhutfiyah, 2018, "Itikad Tidak Baik Penyewa Atas Penguasaan Dan Renovasi Objek Perjanjian Sewa Menyewa Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Pasundan), hlm. 68-69.

musnahnya barang atau obyek sewa.⁵² Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu :

a. Musnah secara total (seluruhnya).

Jika barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari musnah disini berarti barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada.⁵³ Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah.⁵⁴ Berdasarkan Pasal 1553 KUHPerdara jika objek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu :

- 1) Meneruskan perjanjian sewa-menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

2) Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa dapat terjadi secara normal atau tidak normal, yang dimaksud dengan berakhirnya secara normal yaitu telah dipenuhinya prestasi sebagaimana yang disepakati antara para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara tidak normal maksudnya adalah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa sehingga menyebabkan perjanjian tersebut batal atau berakhir sebelum masa sewa berakhir.⁵⁵

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu :

a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tanpa dilakukannya perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan,

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 365.

maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

b. Terpenuhiya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut. Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.⁵⁶

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 73-74.