

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :<sup>3</sup>

##### a. Perbuatan.

Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *perbuatan hukum* atau *tindakan hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

##### b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih,

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok atau pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

---

<sup>3</sup> [www.artikelsahabat.com/.../pengertian+perjanjian+menurut+r+subekti.html](http://www.artikelsahabat.com/.../pengertian+perjanjian+menurut+r+subekti.html) (18:40)

c. Mengikatkan dirinya.

Di dalam perjanjian tersebut terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendak sendiri.

Ada beberapa pendapat mengenai pengertian Perjanjian menurut para pakar hukum. diantaranya :

- a. Menurut Abdulkadir Muhammad. menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>4</sup>
- b. Menurut R. Subekti. perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>5</sup>
- c. Menurut Salim H.S.. perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Di dalam definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Salim H.S., mengandung beberapa unsur, diantaranya :<sup>6</sup>
  - 1) Adanya hubungan hukum  
Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum, berupa hak dan kewajiban;
  - 2) Adanya subyek hukum  
Yaitu pendukung hak dan kewajiban;

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 78.

<sup>5</sup> [www.artikelsahabat.com/.../pengertian+perjanjian+menurut+r+subekti.html](http://www.artikelsahabat.com/.../pengertian+perjanjian+menurut+r+subekti.html) (18:40)

<sup>6</sup> Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 17.

3) Adanya prestasi

Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu:

4) Dibidang harta kekayaan.

- d. Menurut pendapat Komariah, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>7</sup>
- e. Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.
- f. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
- g. Selanjutnya menurut pendapat A. Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>8</sup>

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya itu, di dalam menampakkan atau mewujudkan

<sup>7</sup> Komariah, 2010, *Hukum Perdata*, Malang, UMM Press, hlm. 169.

<sup>8</sup> <http://tips-belajar-internet.blogspot.com/2009/08/pengertian-dan-jenis-jenis-perjanjian.html> (18:50)

bentuknya, perjanjian dapat berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jadi perjanjian adalah merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-sumber perikatan lainnya. Perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyepakati isi dari perjanjian yang di buat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

## 2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :<sup>9</sup>

### a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

---

<sup>9</sup> M. Haryanto, <http://blogmharyanto.blogspot.com/2009/07/asas-asas-perjanjian.html> (14.25)

b. Asas Konsensualisme.

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Mengenai saat terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, yaitu antara lain :

- 1) Teori Pernyataan, kesepakatan terjadi pada saat yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan terjadi secara otomatis.
- 2) Teori Pengiriman (Verzendtheorie), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
- 3) Teori Pengetahuan (Vernemingstheorie), kesepakatan terjadi apabila yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
- 4) Teori Penerimaan (Ontvangstheorie), kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Berdasar pada asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja. Akan tetapi, ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis, misalnya, perjanjian perdamaian, hibah, dan pertanggungan

(asuransi). Tujuannya adalah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut perjanjian formal. Perjanjian formal atau riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Dalam perkembangannya, suatu perjanjian dapat mengalami perubahan dari konsensual menjadi riil atau formal. Bentuk konsensualisme adalah suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, salah satunya dengan adanya pembubuhan tanda tangan dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Tanda tangan berfungsi sebagai bentuk kesepakatan dan bentuk persetujuan atas tempat, waktu, dan isi perjanjian yang dibuat. Tanda tangan juga berkaitan dengan kesengajaan para pihak untuk membuat suatu perjanjian sebagai bukti atas suatu peristiwa.

c. Asas Pacta Sunt Servanda.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas Itikad Baik.

Di dalam hukum perjanjian itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu :

- 1) Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini di atur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara.
- 2) Itikad baik dalam arti obyektif, yaitu Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat di lihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dimana hakim di berikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

e. Asas Kepribadian.

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1340 ayat (1) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu, dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan

pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini memberi pengertian bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal ada tiga unsur, yaitu :

#### a. Unsur Essentialia

Unsur Essentialia atau unsur mutlak yaitu unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam setiap perjanjian, tanpa ada unsur Essentialia perjanjian tidak pernah ada.

#### b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur yang lazimnya selalu melekat pada perjanjian, jadi tanpa diperjanjikan secara khusus secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam setiap perjanjian.

#### c. Unsur Accidentalialia

Unsur Accidentalialia atau unsur tambahan. Karena ini merupakan unsur tambahan maka harus disebutkan secara tegas dalam perjanjian.

#### 4. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian ada beberapa jenis, yaitu perjanjian timbal-balik dan perjanjian sepihak, perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara satu pihak dengan pihak yang lainnya. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana senantiasa hanya ada kewajiban bagi salah satu pihak saja sedang dengan pihak yang lain tidak ada kewajiban. Sedangkan perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang menurut hukum hanya menguntungkan salah satu pihak. Dan perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian dimana terhadap prestasi pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lain dan antara prestasi dan kontra prestasi tersebut senantiasa ada hubungannya.

Bentuk perjanjian yang paling sederhana adalah suatu perikatan yang masing-masing pihak hanya ada satu orang dan satu prestasi yang seketika juga dapat ditagih pembayarannya. Di samping bentuk yang paling sederhana itu, terdapat berbagai macam perjanjian yang lain, diantaranya :<sup>10</sup>

##### a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

##### b. Perjanjian Cuma-cuma

Menurut ketentuan Pasal 1314 KUHPPerdata, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

---

<sup>10</sup> *ibid*

memberikan suatu keuntungan kepada, pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

c. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

e. Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.

f. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

g. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban

(obligation) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (levering, transfer).

h. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338).

i. Perjanjian Real

Yaitu suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

j. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 KUHPerdara).

k. Perjanjian Pembuktian

Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

l. Perjanjian Untung – untung

Menurut Pasal 1774 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

m. **Perjanjian Publik**

Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (subordinated), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (co-ordinated).

n. **Perjanjian Campuran**

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya.

**5. Syarat Sahnya Perjanjian**

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian, sudah diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320. Empat syarat tersebut adalah :

a. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**

Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut, adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 KUHPerdara), adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdara). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Pasal 1330 KUHPerdata menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :

1) Orang-orang yang belum dewasa atau di bawah umur;

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sesuai dengan Pasal 47 dan Pasal 50 menyatakan bahwa anak yang masih di bawah umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan masih berada dalam kekuasaan orang tua dan perwalian. Dari kedua pasal UUP tersebut menganggap bahwa umur yang dianggap dewasa adalah sudah berusia 18 tahun. Selain dari UUP, terhadap diberlakukannya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat UUJN. Dalam Pasal 39 ayat (1) menyatakan bahwa seorang dianggap dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum adalah sudah berusia 18 tahun atau telah menikah.

2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

Adalah mereka yang dianggap pemboros, pemabuk, serta mereka yang hilang ingatan atau sakit jiwa.

3) Istri (Pasal 1330 KUHPerdata);

Tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 31 ayat 2 UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, yang berbunyi "masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum". Dengan demikian istri untuk sekarang ini sudah cakap untuk membuat suatu perikatan.

Kecapakan diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum. Dalam membuat suatu perjanjian syarat kecakapan para pihak dituangkan dalam bagian identitas para pihak.

Pada dasarnya semua orang menurut hukum, cakap untuk membuat perjanjian. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengawasan, dan orang sakit ingatan. Orang-orang yang tidak cakap menurut hukum ini untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum, harus diwakili oleh orang lain. Untuk mereka yang belum dewasa diwakili oleh orang yang dewasa. Dan bagi mereka yang ditaruh di bawah pengawasan diwakili oleh keluarga dengan ijin pengadilan menjadi wali pengampu.<sup>11</sup>

c. Suatu hal tertentu;

Perjanjian harus menentukan jenis obyek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian. Dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

Hal tertentu pada dasarnya bahwa obyek yang diatur dalam perjanjian cukup jelas atau setidaknya dapat ditentukan. Meskipun ditentukan itu secara

---

<sup>11</sup>. Rini Pamungkasih, 2009, *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Yogyakarta, Gradien Mediatama, hlm. 10.

individual, tetapi ditentukan secara umumnya saja sudah cukup. Benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Benda tersebut harus ada atau sudah ada ditangan para pihak pada waktu perjanjian itu dibuat.

d. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal dapat diartikan bahwa apa yang dimaksudkan dalam isi perjanjian adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Sahnya sebab dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa sebab yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sejak dari semula, dan para pihak akan dibawa kembali ke keadaan semula, seolah-olah perjanjian itu tidak pernah terjadi.

Syarat satu dan kedua disebutkan sebagai syarat subyektif, karena mengenai subyek-subyeknya. Bila syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif karena menyangkut obyek dari perjanjian tersebut. Bila syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya secara yuridis perjanjian dianggap tidak pernah ada.

## 6. Subyek dan Obyek Perjanjian

Subyek perjanjian adalah badan hukum atau orang. Setiap pelaku perjanjian yang mengadakan perjanjian harus :

- a. Ada kebebasan menyatakan kehendak sendiri;

- b. Tidak ada paksaan dari pihak mana pun;
- c. Tidak ada penipuan dari salah satu pihak;
- d. Tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelaku perjanjian dalam hubungan jual beli, sewa menyewa, sewa beli, atau utang piutang dapat berstatus sebagai kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak atas pembayaran dan debitur adalah pihak yang berhak atas penyerahan benda atau pelayanan jasa.

Obyek perjanjian itu sendiri adalah berupa prestasi. Prestasi merupakan pokok dalam perjanjian, yaitu sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur. Prestasi disebut juga dengan obyek perjanjian yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, wujud dari prestasi adalah :

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

Pengertian "sesuatu" yang terdapat dalam Pasal 1234 KUHPerdara diatas tergantung dari maksud dan tujuan dari para pihak yang melakukan hubungan hukum, yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat. Perkataan "sesuatu" tersebut dapat dalam bentuk materiil (berwujud) dan dapat pula berbentuk immateriil (tidak berwujud).

Prestasi dari suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Harus diperkenankan, artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan:
- b. Harus tertentu atau dapat ditentukan, artinya harus terang dan jelas, tidak samar-samar:
- c. Harus mungkin dilakukan, artinya mungkin dilaksanakan menurut kemampuan manusia.

## 7. Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian yang dibuat para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban oleh para pihak inilah merupakan akibat suatu perjanjian. Hak dan kewajiban tersebut merupakan hubungan timbal balik dari para pihak yang membuat perjanjian. Kewajiban dari pihak yang pertama merupakan hak bagi pihak kedua dan sebaliknya kewajiban pihak kedua merupakan hak bagi pihak yang pertama.<sup>12</sup>

Sebenarnya akibat hukum perjanjian merupakan pelaksanaan dari isi perjanjian itu sendiri. Pasal 1339 KUHPerduta, yang mengatakan bahwa "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam dalam perjanjian, namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kebiasaan, kepatutan, dan undang-undang".

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 13.

## 8. Wanprestasi dan Akibatnya

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Apabila dalam perjanjian terjadi wanprestasi dikarenakan kesengajaan maupun kelalaian, maka pihak dari kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak debitur atau pihak yang menyewakan.

Menurut pendapat Ahmadi Miru di dalam bukunya, wanprestasi dapat berupa<sup>13</sup>

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi:
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna:
- c. Terlambat memenuhi prestasi:
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan :

- a. Pembatalan perjanjian (disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi);
- b. Pemenuhan perjanjian (disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi).

---

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 74.

## 9. Overmacht dan Akibatnya

Pengertian keadaan memaksa atau overmacht menurut R. Setiawan adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.<sup>14</sup>

Menurut undang-undang ada tiga unsur yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda obyek perikatan;
- b. Ada sebab yang terletak diluar kesalahan debitur karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi;
- c. Faktor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Dalam Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi "jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya". Pasal ini memberikan ketentuan tentang adanya kerugian

---

<sup>14</sup> <http://noariat-impad.blogspot.com/2008/04/overmacht.html> (18:54)

karena tidak dilaksanakannya atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian, yang terjadi disebabkan oleh "hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya" (maksudnya kepada debitur), dengan tanpa adanya iktikad buruk dari debitur. Sedangkan Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi "tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang". Pasal ini berbicara tentang kerugian yang timbul karena berhalangannya debitur untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh karena adanya "keadaan memaksa" atau "lantaran suatu kejadian yang tak disengaja".<sup>15</sup>

Dalam hal demikian yang disebutkan dalam kedua pasal tersebut, maka debitur tidak dapat dituntut ganti rugi oleh kreditur. Sebagai akibat dari *overmacht*, maka kewajiban prestasi debitur menjadi hapus dan konsekuensinya lebih lanjut adalah bahwa debitur tidak perlu mengganti kerugian kreditur yang diakibatkan oleh itu (karena tidak ada kewajiban prestasi pada debitur) muncul sesudah perjanjian itu lahir, halangan dalam pelaksanaan kewajiban perjanjian.<sup>16</sup>

Dari ketentuan-ketentuan tersebut, bahwa masalah debitur tidak memenuhi atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya kewajiban perjanjiannya disebabkan oleh :

- a. Hal yang tidak terduga;
- b. Tidak dapat dipersalahkan kepadanya

<sup>15</sup> J.Satrio, 1993, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumni, hlm. 249.

<sup>16</sup> *Ibid.*

- c. Tidak disengaja;
- d. Tidak ada iktikad buruk dari padanya, atau disebabkan karena debitur menghadapi keadaan memaksa (*overmacht*).

Klausula *overmacht* atau *force majeure* biasa dicantumkan dalam pembuatan perjanjian dengan maksud melindungi pihak-pihak. Hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada diluar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya.

Dalam pencantuman klausula *overmacht* biasanya terdapat penekanan kepada keadaan memaksa yang berada diluar kekuasaan para pihak. Dalam keadaan yang demikian, tidak ada pihak yang dibebankan tanggung jawab atau risiko untuk setiap kegagalan atau penundaan terhadap pelaksanaan kewajiban sesuai dengan perjanjian.

Keadaan memaksa menimbulkan berbagai akibat, yaitu :

- a. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
- c. Risiko tidak beralih kepada debitur;
- d. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik.

Pembentuk undang-undang tidak mengatur keadaan memaksa secara umum dalam KUHPerduta. Akan tetapi, secara khusus diatur untuk perjanjian-perjanjian tertentu saja, misalnya pada :<sup>17</sup>

- a. Perjanjian hibah (Pasal 1237 KUHPerduta, yang berbunyi bahwa “ dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”);
- b. Perjanjian jual beli (Pasal 1460 KUHPerduta, “jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya”);
- c. Perjanjian tukar menukar (Pasal 1545 KUHPerduta, “jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”);
- d. Perjanjian sewa menyewa (Pasal 1553 KUHPerduta, “jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum”).

Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yakni :

- a. Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada debitur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar.

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 245.

Akibat keadaan memaksa absolut :

- 1) debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUHPerdara);
  - 2) kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUHPerdara.
- b. Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.

#### 10. Berakhirnya Perjanjian

Ada beberapa alasan berakhirnya perjanjian menurut R Setiawan di dalam bukunya. Berikut beberapa alasan berakhirnya suatu perjanjian :<sup>18</sup>

- a. Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus (peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara);
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;

<sup>18</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A Bardin, hlm. 50.

- e. Putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. Dengan persetujuan para pihak.

Pengakhiran dapat terjadi, baik ketika tujuan sudah tercapai maupun ketika tujuan belum atau tidak tercapai. Mengenai tujuan belum atau tidak tercapai tetapi perjanjian diakhiri, terjadi karena satu atau semua pihak tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melaksanakan isi perjanjian.

## **B. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa**

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUHPerdata).

Berdasar pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu :

#### **a. Subyek sewa menyewa**

Istilah sewa menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut “penyewa”, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin

dinikmati melalui proses tawar menawar. Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dari 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.

b. Perbuatan sewa menyewa

Perbuatan sewa menyewa melingkupi lima unsur, yaitu :<sup>19</sup>

1) Persetujuan

Adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa menyewa.

2) Penyerahan

Adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk di nikmati.

3) Pembayaran uang sewa

Adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang di kuasai untuk di nikanti oleh pihak penyewa.

4) Waktu sewa

Adalah ukuran lamanya sewa menyewa berlangsung.

---

<sup>19</sup> Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 58

5) Persyaratan sewa menyewa

Adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

c. Obyek sewa menyewa

Obyek sewa menyewa adalah benda dan harga sewa. Benda yang menjadi obyek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau boleh diperdagangkan. Dengan demikian benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Dengan syarat benda yang disewakan adalah benda atau barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.

d. Jangka waktu sewa menyewa

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dinyatakan dengan "waktu tertentu". Yang dimaksud dengan "waktu tertentu" adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun.<sup>20</sup> Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk

---

<sup>20</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 40.

menentukan lamanya sewa menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.<sup>21</sup>

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.<sup>22</sup>

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindah tangankan. Disini berlaku asas bahwa jual beli tidak memustuskan sewa menyewa.

Disebutkannya waktu tertentu dalam uraian Pasal 1548 KUHPdata, sebab dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidaklah lain pembuat undang-undang memang memikirkan bahwa pada perjanjian sewa menyewa

---

<sup>21</sup> Salim, *op.cit.*

<sup>22</sup> Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 90.

waktu sewa ditentukan (misalnya untuk sepuluh bulan, untuk lima tahun, dan sebagainya).<sup>23</sup>

Dari uraian diatas, dapatlah dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :<sup>24</sup>

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa:
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak:
- c. Adanya obyek sewa menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak:
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda: dan
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Peraturan tentang sewa menyewa yang terkandung dalam bab ketujuh Buku III KUHPerdara, berlaku juga untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang tak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu. karena waktu tertentu itu bukannya suatu ciri khas untuk perjanjian sewa menyewa. Kalau dalam jual beli harga itu harus berupa uang, sebab kalau berupa barang bukan lagi jual beli, tetapi tukar menukar yang terjadi, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Salim, *op.cit.*, hlm. 59.

<sup>25</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 91.

Meskipun sewa menyewa itu suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan jika pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu, yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, dianggap sewa itu di perpanjang untuk waktu yang sama.<sup>26</sup>

## 2. Unsur-unsur Pokok dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok dalam sewa menyewa. Untuk unsur-unsur pokok dalam sewa menyewa pada dasarnya sama dengan obyek dalam perjanjian sewa menyewa yang sudah dijelaskan diatas, yaitu :

### a. Harga

Untuk harga sewa tidak harus selalu dinyatakan dengan jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan dengan berupa benda atau jasa.

### b. Barang

Barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Jadi barang disini memang

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 94.

barang yang boleh disewakan dan dapat diperdagangkan, serta barang tersebut harus diketahui oleh calon pihak penyewa.

c. Waktu

Untuk waktu itu sendiri sudah diterangkan diatas dalam jangka waktu sewa menyewa. Bahwa jangka waktu dinyatakan dengan "waktu tertentu". Maksudnya adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, seperti jumlah jam, hari, minggu, bulan bahkan tahun.

**3. Kewajiban-kewajiban Pihak yang Menyewakan**

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya pihak yang menyewakan diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga 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 menyewa.

---

<sup>27</sup> Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 42.

Jika cacat-cacat itu mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepada pihak penyewa, pihak yang menyewakan diwajibkan memberi ganti rugi (Pasal 1551, yang berbunyi, "pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya", dan Pasal 1552, yang berbunyi, "pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintang: pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa").

Menurut Salim di dalam bukunya, menyebutkan hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan. Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan menurut pendapat Salim tidak jauh berbeda dengan pendapat yang dikemukakan oleh Subekti di dalam bukunya, hanya ada dua poin yang ditambahkan oleh Salim, berikut kewajiban pihak yang menyewakan menurut pendapat Salim :<sup>28</sup>

- a. Menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerduta);
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerduta);
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerduta);
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerduta);
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerduta).

---

<sup>28</sup> Salim. *op.cit.*, hlm. 61.

#### 4. Kewajiban-kewajiban Pihak Penyewa

Bagi si penyewa ada dua kewajiban, yaitu :<sup>29</sup>

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaanya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561, "jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya"). Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik.

---

<sup>29</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 43.

## 5. Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam bukunya Abdulkadir Muhammad, tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa oleh pihak yang menyewakan karena dua kemungkinan alasan, yaitu :<sup>30</sup>

- a. Karena kesalahan pihak yang menyewakan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian; dan
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), diluar kemampuan pihak yang menyewakan, jadi pihak yang menyewakan tidak bersalah.

Apabila pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi karena alasan kesengajaan maupun kelalaian, maka penyewa dapat menuntut beberapa kemungkinan tuntutan kepada pihak yang menyewakan, diantaranya :

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Ganti rugi karena wanprestasi, diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 1243 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang disini adalah dari pihak yang menyewakan yang tidak

---

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 241.

memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur (penyewa) dengan debitur (yang menyewakan).<sup>31</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan jika debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, hanya dapat diberikan atau dikerjakan dalam tenggang waktu yang telah dilewatkannya.

Yang dimaksud dengan "kerugian" dalam pasal diatas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak dia dinyatakan lalai.

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.<sup>32</sup>

## 6. Overmacht dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Overmacht atau keadaan memaksa terdapat pada Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara. Dalam Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi: "Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam

---

<sup>31</sup> Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BIV)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 181.

<sup>32</sup> Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm.45.

melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk padanya". Pasal 1245 KUHPerdara berbunyi: "Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya".

Ketentuan ini pastinya dapat memberikan kelonggaran kepada pihak debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada pihak kreditur, dikarenakan oleh sesuatu keadaan yang berada diluar kekuasaannya. Dalam perjanjian sewa menyewa apabila sampai terjadi *overmacht* atau keadaan memaksa, maka resiko ditanggung oleh pihak pemilik benda (Pasal 1553 KUHPerdara, yang berbunyi "jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum"). Jadi pihak penyewa (pemilik barang) yang menanggung resiko.

Ada tiga hal yang menyebabkan pihak debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu :<sup>33</sup>

- a. Adanya sesuatu hal yang tak terduga sebelumnya;
- b. Terjadinya secara kebetulan;
- c. Keadaan memaksa.

---

<sup>33</sup> Salim, *op.cit*, hlm. 183.

Seorang debitur yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan hukuman atas kelalaiannya, ia dapat membela diri dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu :<sup>34</sup>

- a. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa;
- b. Mengajukan bahwa si berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai;
- c. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

---

<sup>34</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 55.