

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping Undang-Undang, oleh karena itu sesuatu yang disebut perjanjian akan menimbulkan perikatan antara orang-orang yang membuatnya perjanjian Menurut Subekti merupakan terjemahan dari kata *overenkomst*.³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, menerjemahkan istilah *overeenkomst* dengan pengertian persetujuan.⁴ Menurut R.Setiawan, *Overeenkomst* berasal dari kata *overeenkomen* yang berarti setuju ataupun sepakat, karena itulah dipergunakannya istilah persetujuan untuk menerjemahkan istilah *overeenkomst*.⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, digunakannya istilah perjanjian sebagai terjemahan dari *overeenkomst*, disebabkan karena menurut beliau salah satu sahnya *overeenkomst* adalah *Toestaming*, dan perkataan *toestaming* ini dapat diterjemahkan sebagai persetujuan, kata sepakat, persesuaian kehendak. Oleh karena itu jika istilah *overeenkomst* diterjemahkan sebagai persetujuan akan menimbulkan kejanggalan, sehingga dari segi operasionalnya beliau lebih menggunakan istilah perjanjian.⁶

Definisi perjanjian diatur dalam pasal 1313 K.U.H.Perdata yang menyebutkan, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

³ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT.Intermasa.hlm1

⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1989, *Hukum Perutangan*, Bandung, Penerbit Sumur Bandung.hlm1

⁵ Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Liberty.hlm2

Menurut Abdulkadir Muhamad, definisi yang diberikan Pasal 1313 K.U.H.Perdata kurang memuaskan karena terdapat adanya kelemahan-kelemahan. Adapun mengenai kelemahan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Dari kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sebenarnya perumusan itu “saling meningkatkan diri”, jadi ada konsensus sama antara pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, perbuatan yang tidak mengandung konsensus.
3. Pengertian “perjanjian” dalam perumusan Pasal ini terlalu luas, hal ini karena mencakup juga janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud janji kawin adalah hubungan antara suami dan istri dalam lapangan hukum harta kekayaan saja.
4. Dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.⁷

Berdasarkan alasan tersebut, maka Abdulkadir Muhamad memberikan rumusan perjanjian sebagai persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal. Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut: “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Lebih jauh beliau menerangkan bahwa dalam bentuknya

perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸

Sudikno Mertokusumo mengemukakan pengertian perjanjian sebagai, “suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁹

Dari rumusan perjanjian yang telah dikemukakan oleh para sarjana hukum tersebut, maka suatu perjanjian itu mempunyai unsur-unsur yang dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Ada dua pihak atau lebih

Para pihak yang disebutkan itu adalah subyek pada perjanjian yang dapat berupa manusia pribadi atau badan hukum. Untuk dapat membuat perjanjian tersebut harus mampu atau wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

b. Ada kesepakatan diantara para pihak

Kesepakatan yang dimaksud adalah yang bersifat tetap, artinya tidak termasuk tindakan-tindakan pendahuluan untuk mencapai adanya persetujuan atau kesepakatan. Persetujuan ini dapat diketahui dari penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran yang berarti apa yang ditawarkan pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Tujuan para pihak mengadakan perjanjian adalah agar memenuhi kebutuhan pihak-pihak, oleh karena itu didalamnya harus ada tujuan yang akan dicapai.

⁸ Subekti, 1995, *Aneka perjanjian*, Bandung, Penerbit PT.Citra Aditiya Bakti.hlm 2

Tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesucian dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.

d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Dalam suatu perjanjian, para pihak disamping memperoleh hak dibebani pula dengan kewajiban-kewajiban yang berupa suatu prestasi. Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai persyaratan atau syarat-syarat perjanjian, misalnya penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijualnya.

Berdasarkan rumusan para ahli tersebut, ternyata belum ada kesatuan pendapat mengenai pengertian perjanjian, namun apabila diperhatikan dengan sesama, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa: "perjanjian adalah suatu hubungan hukum berdasarkan kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Kedua belah pihak atau lebih tersebut terikat karena kesepakatan yang mereka lakukan untuk melaksanakan tujuan yang termaksud dalam perjanjian yang mereka buat".

1. Asas-Asas Hukum Perjanjian.

Ada beberapa Asas Hukum atau Prinsip Hukum pada umumnya tidak berwujud peraturan kongkret melainkan pikiran dasar dan umum sifatnya, asas

Menurut Sudikno Asas Hukum Dasar-Dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas penting yaitu :

- a. Asas Konsensualisme
- b. Asas Kebebasan Berkontrak
- c. Asas Pacta Sunt Servanda
- d. Asas Itikad Baik

Asas diatas dapat diklafikasikan menurut terjadinya suatu perjanjian dibuat yaitu

1) Asas Konsensualisme

Adalah asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara Butir 1 (kesatu) yang merupakan salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Arti luas konsensualisme adalah perjanjian terjadi sejak tercapainya kata kesepakatan. Perjanjian tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Akibat digunakannya asas ini adalah bahwa perjanjian tidak harus dituangkan dalam bentuk tertentu begitu kata sepakat tercapai maka sejak itulah yang diatur dalam K.U.H.Perdara bersifat Konsensualisme.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Adalah asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdara Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Asas tersebut bila ditelaah lebih lanjut terdapat beberapa unsur

didalam Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdata. Semua persetujuan yang bagi mereka yang membuatnya. Asas tersebut dapat disimpulkan dari kata semua yang dimaksudkan bila ditelaah lebih lanjut terdapat beberapa unsur didalam Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdata yaitu

- 1) Semua orang bebas untuk mengadakan perjanjian ataupun tidak mengadakan perjanjian.
- 2) Semua orang bebas untuk menentukan dengan siapa melakukan perjanjian.
- 3) Semua orang bebas untuk menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya dan bebas menentukan bentuk perjanjian.
- 4) Seseorang yang mengadakan perjanjian bebas menentukan pada hukum tunduk.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Adalah asas ini berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdata yaitu: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan bahwa kedua belah pihak terikat oleh kesepakatan dalam perjanjian yang mereka buat, para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, sehingga perjanjian ini berlaku sebagai Undang-Undang agar dapat perlindungan atau kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian jika ada sengketa dalam Undang-Undang

berkontrak ini memberikan petunjuk bahwa dalam Buku III K.U.H.Perdata merupakan aturan pelengkap, hal ini berarti bahwa Pasal-Pasal yang ada didalamnya boleh disampingkan berlakunya oleh para pihak.

Mereka boleh membuat sesuatu ketentuan yang ada dalam Buku III K.U.H.Perdata juga menganut sistem terbuka yaitu para pihak boleh membuat perjanjiannya. Walaupun belum atau tidak teratur dalam Undang-Undang, kebebasan yang diberikan oleh Undang-Undang bukan berarti kebebasan tanpa batas, karena Menurut Pasal 1337 K.U.H.Perdata kebebasan membuat perjanjian dibatasi oleh tiga hal yaitu :

- a) Tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang.
- b) Tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan.
- c) Tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

4) Asas Itikad Baik

Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) K.U.H.Perdata yaitu: persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, dengan demikian cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

Ada dua pengertian yaitu :

a) Itikad baik dalam pengertian Subyektif

Adalah sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi dapat

ditalkan sebagai konsekuensi seseorang dalam melakukan suatu perbuatan

b) Itikad baik dalam pengertian Obyektif

Adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada Norma kepatutan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. Asas Itikad baik dalam arti Obyektif inilah yang dimaksudkan oleh Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdata. Ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H.Perdata dipandang sebagai tuntutan kepastian hukum. Menurut Pasal 1338 Ayat (3) dipandang sebagai tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang telah dijanjikan dipenuhi, namun dalam rangka pemenuhannya tidak boleh bertentangan dengan keadilan dan kepatutan jadi harus berlaku adil dalam menuntut pemahaman janji yang telah dibuat bersama.

2. Jenis-Jenis Perjanjian.

Jenis-jenis perjanjian berdasarkan kriterianya antara lain adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian berdasarkan kriteria hak dan kewajiban.**1) Perjanjian Sepihak**

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban kepada satu pihak saja, sedangkan pada pihak lainnya ada hak saja. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan, dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang

2) Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik terbagi dalam 2 jenis perjanjian, yaitu:

- a) Perjanjian timbal balik sempurna yaitu suatu perjanjian dimana antara kedua belah pihak dibebani hak dan kewajiban yang seimbang, misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa-beli.
- b) Perjanjian timbal balik tidak sempurna, yaitu suatu perjanjian dimana salah satu pihak dibebani kewajiban yang tidak seimbang dengan kewajiban pihak lainnya. Misalnya pada Pasal 1800 dan Pasal 1808 K.U.H.Perdata tentang pemberian kuasa.

Kriteria jenis perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud, misalnya hak untuk menghuni rumah karena dilakukannya sewa menyewa rumah.

Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek terutama soal pemutusan perjanjian Menurut Pasal 1266 K.U.H.Perdata. Menurut ketentuan

Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek terutama soal pemutusan perjanjian Menurut Pasal 1266 K.U.H.Perdata. Menurut ketentuan

1. Perjanjian berdasarkan kriteria keuntungan yang diperoleh para pihak dari suatu perjanjian.

a. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang hanya memberkian keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

b. Perjanjian dengan alasan hak yang membebani

Perjanjian dengan alasan hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasi dapat berupa kewajiban pihak lainnya, tetapi juga pemenuhan suatu syarat *potestatif* (imbalan), misalnya A menyanggupi memberikan sejumlah uang kepada B, jika B menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada A.

2. Perjanjian berdasarkan kriteria tujuan

a. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik, misalnya dalam perjanjian jual-beli.

b. Perjanjian *Obligator*

Perjanjian *Obligator* adalah perjanjian yang baru menimbulkan hubungan hukum, artinya sejak terjadi perjanjian timbulah hak dan kewajiban pihak-

menuntut penyerahan barang dan penjual berhak menuntut pembayaran harga, dengan kata lain belum terjadinya penyerahan hak milik.

Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

3. Perjanjian berdasarkan kriteria cara terbentuknya perjanjian

a. Perjanjian *Konsensuil*

Perjanjian *konsensuil* adalah perjanjian yang sudah terjadi dengan adanya kata sepakat antara para pihak.

b. Perjanjian *Riil*

Perjanjian *riil* adalah perjanjian disamping telah ada persetujuan kehendak juga sekaligus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya perjanjian penitipan, perjanjian pinjam pakai yang diatur dalam Pasal 1694, Pasal 1970, Pasal 1754 K.U.H.Perdata.

c. Perjanjian *Formal*

Perjanjian *formal* adalah perjanjian yang diadakan dengan bentuk tertentu, seperti harus dibuat dengan akta notaris, jadi perjanjian ini dianggap sah kalau dibuat dengan akta notaris. Contohnya perjanjian jual beli tanah, perjanjian hak tanggungan atas tanah.

4. Perjanjian berdasarkan kriteria nama dan tempat pengaturan perjanjian

a. Perjanjian bersama

Perjanjian bernama adalah suatu perjanjian yang dibuat dengan nama

sendiri, hal ini dalam praktik dikenal dengan sebutan perjanjian khusus

seperti yang diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII K.U.H.Perdata.

b. Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian tidak bernama adalah suatu perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu, seperti yang diatur dalam Buku III atau disebut perjanjian jenis baru yang terbagai dalam 2 (dua) jenis perjanjian:

- 1) Perjanjian jenis baru mandiri yaitu suatu perjanjian yang mempunyai karakter tersendiri. contohnya perjanjian bagi hasil.
- 2) Perjanjian jenis baru campuran yaitu suatu perjanjian yang didalamnya terdapat unsur-unsur dari perjanjian bernama. Contohnya perjanjian sewa beli.

Pasal 1319 K.H.U.Perdata menyebutkan bahwa ada perjanjian yang mempunyai nama sendiri dan perjanjian yang dikenal tanpa nama khusus. Perbedaan Pasal 1319 K.H.U.Perdata, tersebut adalah bahwa ada perjanjian yang tidak hanya dikuasai ajaran umum sebagaimana terdapat dalam titel I, II, III, dari Buku III K.H.U.Perdata, tetapi dikuasai oleh Undang-Undang.

5. Jenis-Jenis Perjanjian Yang Lain

a. Perjanjian *Liberatoir*

Perjanjian *Liberatoir* adalah perjanjian yang sifatnya tidak menimbulkan kewajiban, melainkan terutama membebaskan kewajiban-kewajiban yang sudah ada. Perjanjian demikian dapat dipandang sebagai pembebasan utang dan dapat merupakan pembebasan utang yang sifatnya *liberatoir*.

Perjanjian *Publikrechtelijk* adalah perjanjian yang seluruh atau sebagian dikuasai oleh hukum publik. Dalam perjanjian ini penguasa dapat bertindak sebagai perseorang biasa dan dapat bertindak sebagai penguasa. Contohnya perjanjian ikatan dinas.¹¹

c. Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian untung-untungan adalah suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua maupun bagi sementara pihak, tergantung dari suatu kejadian yang belum tahu. Misalnya perjanjian asuransi yang diatur dalam Pasal 1774 K.U.H.Perdata.

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.

Dalam ketentuan Buku III K.U.H.Perdata Pasal 1320 diatur mengenai syarat perjanjian. Syarat perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang, sehingga Hukum (*legel concludet contract*).

Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata, syarat-syarat sahnya perjanjian adalah:

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).
- c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).
- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak didalam perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak apabila ingin perjanjian yang dibuatnya sah. Tidak dipenuhinya keempat syarat tersebut akan berakibat perjanjian itu syarat tersebut akan berakibat perjanjian itu batal atau dapat dibatalkan. Hal ini tergantung pada syarat mana dari keempat syarat tersebut tidak dipenuhi, karena keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

a. Syarat subyektif

Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut subyek dari suatu perjanjian atau syarat yang melekat pada subyek-subyek yang mengikat dirinya dalam suatu perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian ini dapat dibatalkan. Termasuk syarat subyektif adalah syarat sepakat yang mereka mengikatkan diri dan adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

b. Syarat obyektif

Syarat obyektif adalah suatu syarat yang menyangkut obyek perjanjian itu sendiri. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibat hukum dari perjanjian itu adalah batal demi hukum. Termasuk syarat obyektif adalah syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Pengertian perjanjian dapat dibatalkan ini adalah perjanjian yang telah ada tetap terus berjalan selama belum ada atau tidak diadakan pembatalan, pembatalan hanya dapat dilakukan oleh hakim pengadilan atas permintaan yang berhak

perjanjian batal demi hukum. Apabila

perjanjian batal demi hukum, maka maksudnya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada, dengan demikian perjanjian itu menjadi batal tanpa campur tangan dari hakim.

Adanya perbedaan dapat dibatalkan dan batal demi hukum ini Menurut Subekti merupakan suatu sistem logis dan dapat dianut dimana-mana, dan lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa, "Sistem tersebut logis karena tidak dipenuhinya syarat subyektif tidak dapat dilihat oleh hakim dan karenanya harus diajukan kepadanya oleh yang berkepetingan, sedangkan hal tidak dipenuhinya syarat obyektif sekertika dapat dilihat oleh hakim".¹²

Dari 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut selanjutnya akan diuraikan satu-persatu agar diberiakan gambaran secara jelas.

1) Sepakatan mereka mengikatkan dirinya

Sepakat dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus setuju, mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan sepakat itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada 3 (tiga) sebab yang memuat perjanjian tidak bebas, yaitu adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Hal ini secara tegas diatur didalam ketentuan Pasal 1321 K.H.U.Perdata yang menyebutkan bahwa, "Tidak sepakat yang satu apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan".

Adanya kekhilafan ini, pasal 1321 K.U.H.Perdata menentukan sebagai berikut:

- a) Kekhilafan tidak membuat batalnya suatu perjanjian selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian.
- b) Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seseorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Kekhilafan hanya akan mengakibatkan dapat dibatalkan apabila kekhilafan itu mengenai hakekat barang yang menjadi obyek perjanjian serta mengenai orangnya, apabila perjanjian itu dibuat terutama mengenai dirinya orang itu. Pengertian paksaan, ketentuan Pasal 1324 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa: "paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata".

Paksaan yang dimaksudkan pada ketentuan Pasal 1324 K.U.H.Perdata adalah, paksaan yang berupa paksaan rohani dan paksaan jiwa, bukannya paksaan yang ancamannya berupa suatu tindakan yang diizinkan Undang-Undang, misalnya akan digugat dimuka hakim, dalam hal ini tidak dapat dikatakan adanya paksaan. Pasal 1328 K.U.H.Perdata menentukan bahwa:

Apabila tipu muslihat yang dipakai oleh satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat.

(2) Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

Dalam hal penipuan ini tidaklah cukup jika seseorang berbohong saja, akan tetapi haruslah merupakan kebohongan atau rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang disebutkan tipu muslihat.

Suatu hal lagi yang menyebabkan adanya ketidak bebasan dalam kata sepakat, yaitu penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila salah satu pihak didalam perjanjian berdasarkan kelebihan baik dibidang ekonomi maupun statusnya, melakukan tekanan pada pihak lain sedemikian rupa sehingga pihak lain tersebut terpaksa menerima perjanjian tersebut. Contohnya oknum pejabat karena kekuasaannya memaksa pihak lain untuk menandatangani perjanjian jual beli tanah dengan harga yang murah.

Penyalahgunaan keadaan ini mengandung 2 (dua) unsur yaitu:

- (a) Unsur kerugian bagi satu pihak.
- (b) Unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.¹³

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Didalam K.U.H.Perdata tidak ditemukan mengenai siapa saja yang dinyatakan cakap untuk membuat suatu perjanjian, namun demikian hal ini dapat ditafsirkan secara *acontrario* dari Pasal 1330 K.U.H.Perdata.

Pasal 1330 K.U.H.Perdata itu menyebutkan mengenai orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa.
- b) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c) Orang perempuan dalam hal-hal siapa undang-undang dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian. Disamping itu pihak yang membuat suatu perjanjian harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul dari apa yang telah diperbuatnya.

3) Suatu hal tertentu.

Pengertian hal tertentu disini adalah adanya obyek dari perjanjian yang dibuat tersebut. Dalam membuat suatu perjanjian, obyek dari perjanjian itu haruslah tertentu atau setidaknya dapat ditentukan terlebih dahulu. Hal ini untuk menghindari kesimpang-siuran mengenai hak dan kewajiban para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Benda-benda yang dapat dijadikan obyek perjanjian, Pasal 1332 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa, "Hanya barang-barang yang diperdagangkan saja yang dapat dijadikan pokok perjanjian". Konsekuensinya bagi perjanjian yang obyeknya benda diluar perdagangan menjadi tidak sah dan batal menurut

4) Suatu sebab yang halal

Menurut ketentuan Pasal 1320 K.U.H.Perdata yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah dalam arti isi perjanjian sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai pihak-pihak yang membuat perjanjian, jadi yang dimaksud sebab itu bukanlah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian. Undang-Undang tidaklah menghiraukannya apa yang ada dalam gagasan atau pikiran seseorang, melainkan yang diperhatikan Undang-Undang hanyalah tindakan-tindakan orang yang nyata dilakukan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1337 K.U.H.Perdata sesuatu sebab itu halal apabila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang tidak halal atau sebab yang terlarang maka mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

4. Isi Suatu Perjanjian.

Isi perjanjian disini pada dasarnya adalah ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini berisi hak dan kewajiban pihak-pihak yang harus mereka penuhi.

Isi perjanjian ini terdiri dari 3 bagian

Syarat-syarat tersebut haruslah tegas yang dimaksud tegas disini adalah syarat-syarat yang secara khusus disebutkan dan disetujui oleh pihak-pihak pada waktu membuat perjanjian, apakah dilakukan secara tertulis maupun lisan.

Dalam perjanjian bisa seperti jual beli tunai secara kecil, syarat-syarat yang tegas sangat sederhana (dalam garis besar) pembeli hanya akan meminta apa yang dilihat didepannya menurut harga yang ditetapkan, dan penjual akan menyetujui penjual itu. Tidak perlu ada ketentuan terperinci mengenai penyerahan dan pembayaran sebab barang yang dibeli dan harga pembayaran akan diserahkan dengan segera (seketika itu juga).

Apabila pokok perjanjian sangat berharga, perjanjian sangat rumit dan waktunya akan berlangsung lama, misalnya karena pembayaran secara kredit biasanya pihak-pihak akan menentukan syarat-syarat yang lebih khusus dan terperinci secara jelas dalam bentuk tertulis. Bentuk tertulis biasanya digunakan untuk tujuan pembuktian. Perjanjian semacam ini misalnya asuransi, sewa beli, jual beli tanah, jual beli kredit motor.

Syarat-syarat perjanjian yang disepakati itu biasanya digolongkan dalam dua macam yaitu syarat pokok (*condition*) dan syarat perlengkapan (*warranty*). Syarat-syarat pokok adalah syarat penting yang *fundamental* atau *vital* bagi setiap perjanjian, sehingga tidak dipenuhinya syarat ini akan mempengaruhi tujuan utama atau *vital* ini akan memberikan kepada pihak yang dirugikan.

Hak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian itu atau meneruskan perjanjian dengan memperoleh ganti rugi yang telah dideritanya

syarat perlengkapan adalah syarat yang kurang penting tidak ditaatinya syarat

perlengkap ini dapat menimbulkan kerugian, tetapi tidak mempengaruhi tujuan utama perjanjian.

Perlanggaran syarat pelengkap ini hanya akan memberikan kepada pihak yang dirugikan itu hak untuk menuntut pembayaran ganti kerugian, bukan membatalkan atau memutuskan perjanjian sebenarnya syarat pokok suatu perjanjian itu merupakan dasar keseluruhan perjanjian, suatu perjanjian dapat mencapai tujuan tidak tergantung pada syarat pokok ini.

b. Syarat dalam diam-diam (*implied terms*)

Syarat-syarat yang diam-diam adalah syarat yang tidak ditentukan secara tegas mengenai suatu hal dalam perjanjian. Walaupun tidak dinyatakan secara tegas, pihak-pihak pada dasarnya mengakui syarat-syarat demikian itu karena memberikan akibat *komersial* terhadap maksud para pihak.

Dalam perjanjian pengangkutan barang melalui laut, pemilik kapal melaksanakan kewajiban-kewajiban diam-diam bahwa kapal dalam keadaan layak laut, kapal berlayar dengan kecepatan layak, tidak akan terjadi penyimpangan arah yang tidak perlu.

Dalam perjanjian kerja majikan dibebani kewajiban-kewajiban diam-diam supaya memelihara keselamatan para karyawannya secara layak dan para karyawan dengan iktikad baik melaksanakan keahliannya secara layak.

Perlu diperhatikan bahwa kewajiban diam-diam dalam perjanjian hanya timbul dalam hal tidak ada ketentuan-ketentuan syarat yang tegas mengenai persoalan itu tetapi syarat-syarat yang diam-diam umumnya dapat

dibebaskan oleh syarat-syarat yang tegas terhadap akibat yang terjadi

Dalam perjanjian mungkin pihak-pihak tidak begitu mengetahui adanya syarat-syarat yang diam-diam ini dalam hal ini hakim memegang peranan penting untuk memajukan syarat-syarat diam-diam itu dalam putusannya. Selama hakim juga Undang-Undang dapat menunjukkan syarat-syarat yang diam-diam itu. Misalnya apabila barang dijual dengan contoh maka ada syarat-syarat pokok yang ditetapkan diam-diam bahwa sebagaimana besar barang itu akan cocok dengan contoh barang itu bebas dari suatu cacat.

Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditentukan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menjaminnya. Dalam Pasal ini tersimpulkan kewajiban pokok secara diam-diam bahwa jika dalam perjanjian tidak disebutkan secara tegas maka disini Undang-Undang menunjukkan bahwa penjual berkewajiban secara diam-diam menjamin barang-barang dijualnya.

c. Klausula-klausula penyampingan

Perjanjian sering juga disebut dengan ketentuan-ketentuan sebagai syarat yang disebutkan "klausula penyampingan" maksudnya klausula penyampingan ini ialah untuk membatasi tanggung jawab salah satu pihak, biasanya pihak penjual. Dengan klausula ia penyampingan, ia membatasi tanggung jawabnya dan membebaskan kewajiban kepada pihak pembeli, dengan ungkapan umum pihak yang lebih kuat membebaskan kewajiban kepada pihak yang lebih lemah.

Misalnya dalam suatu nota pembelian sering dijumpai klausula yang berbunyi. "barang yang sudah dijual tidak dapat dikembalikan. Dalam klausula ini

cacat pada barang itu". Artinya jika ada cacat misalnya rusak, barang itu tidak dapat dikembalikan lagi. Disini kerugian dibebankan kepada pembeli misalnya hal lain dalam perjanjian pengakuan melalui laut sering terdapat klausula penyampingan yang berbunyi "keberangkatan kapal sewaktu-waktu dapat berubah dari tanggal yang ditetapkan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu".

Disini jelas bahwa pengakuan menghindari tanggung jawab atas akibat kerugian yang mungkin timbul akibat dari penundaan itu. Misalnya lain lagi disuatu tempat parkir seseorang memarkir kendaraannya, dan mendapatkan tiket parkir yang berisi klausula penyampingan "kendaraan hilang bukan tanggung jawabnya dan membebankan kerugian kepada pemilik kendaraan jika diperhatikan, maka klausula penyampingan dalam perjanjian kadang-kadang terlalu berat sebelah, sehingga merugikan pihak lainnya.

Untuk mengatasi hal ini perlu diambil langkah-langkah tertentu supaya dapat dihindari akibat yang terlalu memberati yang lemah langkah-langkah tersebut misalnya:

- 1) Memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang bersifat mengatur hak dan kewajiban berdasarkan ikhtikat baik.
- 2) Penulisan klausula penyampingan itu dibuat secara jelas dan mudah dibaca oleh setiap orang yang mau mengadakan perjanjian dengan pihak itu.
- 3) Klausula penyampingan tidak boleh mengenai syarat pokok

- 4) Klausula penyimpangan memuat kewajiban menanggung bersama akibat yang timbul dari perjanjian itu. Misalnya jika terdapat kerusakan pada barang yang dibeli. Maka penjual menanggung biaya servis.

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian yaitu:¹⁴

a. Unsur *Essentialia*.

Unsur ini merupakan unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Sifatnya mutlak, tanpa adanya unsur ini maka tidak ada perjanjian. Misalnya kewajiban mengembalikan pinjaman.

b. Unsur *Naturalia*.

Unsur yang tidak secara tegas disebutkan dalam suatu perjanjian walaupun diatur dalam Undang-Undang. Unsur ini diatur oleh pembentuk Undang-Undang dalam suatu hukum yang sifatnya pelengkap, jadi unsur ini tanpa diperjanjikan telah melekat secara diam-diam dan dengan sendirinya. Misalnya, berpindahnya hak milik suatu barang yang diperjanjikan.

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur yang ditambah sendiri oleh para pihak dan harus disebutkan dalam suatu perjanjian. Hal ini dibolehkan oleh undang-undang dan dinyatakan secara tegas. Misalnya, kewajiban mengembalikan pinjaman uang beserta bunganya.

6. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Serta Hak Dan Kewajibannya

Pendukung dalam suatu perjanjian sekurang-kurangnya harus ada 2 (dua) orang yang disebut subyek perjanjian. Masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda, satu orang menjadi kreditur yang berhak atas prestasi dan orang lainnya. Sebagai debitur yang wajib memenuhi prestasi. Pihak-pihak dalam perjanjian dapat berupa manusia pribadi (*persoon*) lembaga atau badan hukum (*rechtspersoon*).

Subyek perjanjian harus mampu dan wewenang melakukan tindakan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Sesuai dengan teori dan praktek hukum, yang dapat menjadi kreditur atau debitur adalah terdiri dari:

a. Individu sebagai *person*.

1)Manusia tertentu (*persoon*).

2)Badan hukum (*rechtspersoon*).

b. Seseorang sebagai individu atas keadaan atau kedudukan tertentu bertindak untuk atas nama orang tertentu.

c. Seseorang sebagai individu yang menggantikan kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun atas izin dan persetujuan kreditur.

Hak dan kewajiban para pihak adalah merupakan isi dari perjanjian itu sendiri. Isi perjanjian didasarkan atas azas kebebasan berkontrak yaitu para pihak bebas untuk menentukannya. Para hakekatnya hak disatu pihak adalah merupakan kewajiban pihak lain, dengan kata lain prestasi yang merupakan hak dari kreditur

maupun debitur sama-sama berorientasi pada satu hal yaitu prestasi, karena kreditur berhak atas prestasi dan debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi atau melaksanakan prestasi.

7. *Wanprestasi Dan Overmacht* Dalam Perjanjian.

Tidak terpenuhinya kewajiban ada 2(dua) kemungkinan yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian yang disebut *wanprestasi*.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), jadi diluar kemampuan manusia.

Untuk menentukan apakah debitur melakukan *wanprestasi* perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi salah satu dari 4 (empat) macam *wanprestasi* yaitu:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan *wanprestasi*, perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tentang pelaksanaan

Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu, dimana tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasi.

Dalam hal tentang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut ketentuan Pasal 1238 K.U.H.Perdata, debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Cara memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian adalah debitur perlu diperingatkan secara tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis itu. Jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan lalai atau *wanprestasi*.

Maksud peringat tertulis dalam Pasal 1238 K.U.H.Perdata adalah, surat peringatan resmi dari Pengadilan. Biasanya peringatan itu dilakukan oleh seorang juru sita dari Pengadilan.

Peringatan tertulis dapat juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan sampai mudah dipungkiri oleh si berhutang. Menurut ketentuan Pasal 1238 K.U.H.Perdata, peringatan tersebut harus dilakukan secara tertulis, hakim tidak akan menganggap sah suatu peringatan lisan.

Ada kalanya dalam kontrak itu sendiri sudah ditetapkan kapan debitur dapat dianggap lalai, disini tidak diperlukan suatu peringatan. Dalam peringatan unit berbuat sesuatu prestasi adalah tidak berbuat sesuatu yang telah ditetapkan

Dalam hal ini tidak dipersoalkan apakah ditentukan jangka waktu tertentu atau tidak. Pokoknya sejak perikatan itu berlaku atau selama perikatan itu berlaku, kemudian debitur melakukan perbuatan yang dalam perjanjian telah ditetapkan untuk tidak dilakukan, ia dinyatakan telah lalai (*wanprestasi*).

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. Debitur membayar ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh kreditur.
- b. Dalam perjanjian timbal balik, *wanprestasi* dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim.
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak terjadinya *wanprestasi*, ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila ia diperkarakan dimuka hakim.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi.

Alasan kedua tidak dipenuhinya kewajiban adalah keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*). Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbul diluar kemampuan pihak debitur. Keadaan memaksa ini dapat bersifat sementara ataupun bersifat tetap.

Keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh

peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Unsur-Unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa yaitu:

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan.
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk prestasi ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur ataupun oleh kreditur. Jadi bukan kesalahan para pihak, khususnya debitur.¹⁵

Keadaan memaksa mengakibatkan perjanjian tersebut tidak lagi bekerja (*werking*) walaupun perjanjiannya sendiri tetap ada. Dalam hal ini maka:

- 1) Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi.
- 2) Tidak dapat mengatakan debitur berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut.
- 3) Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian.
- 4) Pada perjanjian timbal balik, maka gugur kewajiban untuk melakukan *kontraprestasi*.
- 5) Hal-hal yang perlu diketahui sehubungan dengan keadaan memaksa ini ialah:
 - a) Debitur dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa itu dengan jalan penangkisan (*eksepsi*).

- b) Berdasarkan jabatan hakim tidak dapat menolak gugat berdasarkan keadaan memaksa yang berutang memikul beban untuk membuktikan adanya keadaan memaksa.

Dalam keadaan memaksa terdapat 2 (dua) keadaan memaksa yang bersifat tetap dan sementara yaitu :

- a. Ajaran yang obyektif (*de objectieve overmachtsleer*) absolut atau yang bersifat tetap. Menurut ajaran keadaan memaksa obyektif, debitur berarti dalam keadaan memaksa, apabila pemenuhan prestasi itu tidak mungkin ada unsur *impossibilitas* dilaksanakan oleh siapapun juga atau oleh setiap orang. Misalnya A harus menyerahkan kuda kepada B, kuda ditengah jalan disambar petir, sehingga oleh siapapun juga penyerahan kuda itu tidak mungkin dilaksanakan.
- b. Ajaran yang subyektif (*de subjectieve overmachtsleer*) relatif atau yang bersifat sementara. Menurut ajaran keadaan memaksa subyektif (*relatif*) keadaan memaksa itu ada, apabila debitur masih mungkin melaksanakan prestasi, tetapi praktis dengan kesukaran atau pengorbanan yang besar ada unsur *diffikultas*. Sehingga dalam keadaan yang demikian itu kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi. Misalnya seorang penyanyi yang berjanji untuk mengadakan pertunjukan. Sebelum pertunjukan diadakan ia mendengar berita tentang kematian anaknya hingga sukar bagi debitur untuk

8. Berakhirnya perjanjian.

Berakhir perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka.

Disamping masih ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian yaitu:

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhirnya para pihak sepakat mengakhirinya.
- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh Undang-Undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Didalam Undang-Undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.

9. Hapusnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, hal ini karena perikatan dapat berakhir sedangkan perjanjian sebagai sumber perikatan tetap ada. Sebagai misalnya, pada perjanjian jual beli dengan dibayarnya harga maka perikatan pembayarannya menjadi hapus sedangkan perjanjiannya

Sehingga dapat disimpulkan bahwa berakhirnya perjanjian sebagai akibat berakhirnya perikatan. Namun dapat terjadi bahwa suatu perjanjian berakhir tanpa mengakibatkan. Berakhirnya, perikatan yaitu pada perjanjian sewa menyewa ini perjanjian dapat berakhirnya tanpa menghapus perikatan untuk membayar uang sewanya. Hapus perjanjian dapat pula mengakibatkan berakhirnya perikatan yaitu apabila suatu perjanjian berakhirnya dengan berlakunya surut.

B. Pengertian Sewa Menyewa.

Pengertian Sewa Menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1548 Buku ke III sebagai berikut :

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang pihak tersebut terakhir dianggap pembayaran.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian yang lain pada umumnya, ialah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini membayar harga sewa.

Jadi dalam kejadian sewa menyewa itu yang diserahkan oleh pemiliknya

atas barang. Yang dimaksud dengan kenikmatannya yaitu meliputi pemakaian dan pemungutan hasil atas barang itu, maka tidak hanya pemilik yang dapat menyewakan sesuatu barang misalnya mereka yang mempunyai hak memungut hasil atas suatu barang juga dapat menyewakan barangnya.

Barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Bab 7 Buku ke III, tidak harus barang tertentu. Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab 7 Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.

Berkaitan dengan hal ini Prof.R.Subekti, S.H. mengemukakan sebagai berikut: "karena maksud sewa menyewa itu bersifat sementara dan penyerahan barang tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai. Jadi yang penting kalau sewa menyewa adalah bahwa yang merupakan obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang yang tidak akan musnah karena pemakaian. Hal ini menyewakan jika waktu sewa menyewa telah berakhir".¹⁶

Prof.R.Subekti, SH. Menggunakan sebagai berikut:" Si penyewa jika kepadanya tidak diberikan izin oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan kepada orang lain atas barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain".¹⁷

Perjanjian mengulang sewa ialah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa menyewa masih

¹⁶ R.Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT.Intermasa.hlm90

¹⁷ *Ibid*, hal 93

dipertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik. Sedangkan yang dimaksud dengan melepas sewa ditunjukkan kepada perbuatan menyerahkan barang yang disewakan kepada seorang pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemilik barang.

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jika yang disewakan itu sebuah rumah yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah itu atas tanggung jawabnya sendiri, menyewakan sebagai orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan demikian mengulang sewakan dan melepaskan sewa adalah perbuatan yang dilarang, tetapi menyewakan sebagai diperbolehkan tetapi harus dengan tegas disebutkan dalam perjanjian sewanya.

Perjanjian sewa menyewa, merupakan hak yang bersifat *personlijk*, artinya hak yang dapat dipertahankan terhadap orang tertentu, atau hanya memberikan tuntutan kepada orang tertentu dalam hal menyerahkan kenikmatan itu. Selain itu perjanjian sewa menyewa juga mengandung unsur yang mempunyai sifat hak kebendaan.

Hal ini dapat disimpulkan dengan adanya ketentuan yang terancam dalam pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, "dengan dijualnya barang yang disewa suatu perjanjian sewa yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila hal ini telah diperjanjikan pada waktunya menyerahkan barang"

Terhadap ketentuan dalam Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu, lalu diadakan penafsiran perkataan dijual, ini ditafsirkan secara luas tidak terbatas hanya jual beli saja, tetapi juga setiap perpindahan hak milik seperti tukar menukar, pewarisan, penghibahan dan lain-lain tidak menghentikan sewa.

Ada yang menafsirkan secara sempit, yaitu perkataan sewa hanya mengenai hak dan kewajiban yang bertalian dengan sewa menyewa itu. Yang tidak dapat diputuskan itu hanya mengenai sewa menyewanya, bukan mengenai hak-hak lain antara pemilik lama dengan si penyewa sebab adalah mungkin didalam perjanjian sewa juga dicantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan si penyewa disamping hak menyewa sendiri.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelaskan bahwa hak menikmati barang yang dimiliki telah berpindah semenjak terjadinya sewa menyewa sampai waktu tertentu, dan akan berakhirnya setelah waktu yang diperjanjikan didalam perjanjian sewa menyewa telah habis.

Setelah waktu yang diperjanjikan selesai maka barang yang disewakan secara langsung kepada pemilik atas barang tersebut tanpa harus melalui suatu permintaan penagihan dan bagi si penyewa juga telah habis haknya untuk menikmati barang tersebut, kecuali ditentukan lain menurut perjanjian bahwa setelah jangka waktu sewa telah habis, penyewa dapat memperbarui sewanya.

Dengan demikian selama jangka waktu sewa berlangsung pemilik tidak mempunyai hak untuk menikmati barangnya dan terhadap adanya kemungkinan

berhak untuk menghentikan sewa itu setiap waktu asal diketahui memang si penyewa tidak mengindahkan isi dari perjanjian.

Tentang harga sewa yang merupakan salah satu unsur yang terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, harga tertentu tidak berarti harus disebutkan dan harus berupa uang, tetapi cukup jika harganya ditentukan menurut harga umum. Kalau dalam jual beli, harga harus berupa uang karena jika berupa barang maka perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi tukar menukar, dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu barang atau jasa.

1. Obyek Perjanjian Sewa Menyewa.

Obyek perjanjian sewa menyewa meliputi segala jenis benda baik antara benda berwujud dan tak berwujud maupun benda atau benda tidak bergerak. Jadi obyek sewa menyewa adalah benda yang dapat dipersewakan kecuali benda-benda yang berada diluar perniagaan tidak dapat disewakan.

Pengertian benda atau barang yang disebut dalam perjanjian sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda atau barang yang terdapat dalam hukum kebendaan, sebab pengertian seperti dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah segala barang dan hak yang dapat dijadikan obyek hak milik. Hal ini berbeda dengan benda atau barang yang dimaksud dalam sewa menyewa. Pada sewa menyewa barang yang menjadi obyek

Prof. Wirdjono Prodjodikoro, SH. Mengemukakan dalam bukunya bahwa Hofman dan De Burger berpendapat mengenai obyek benda dalam perjanjian sewa menyewa harta benda atau barang yang bertubuh saja.¹⁸

Obyek sewa menyewa juga dimungkinkan menimbulkan hak-hak, artinya selalu menunjuk pada hal yang dapat dilihat, didengar atau diraba, oleh karena yang diserahkan pada si penyewa bukan hak milik atas barang melainkan hanya pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu. Juga semua orang yang berdasar suatu hak berkuasa untuk memindahkan pemakaian suatu barang ketanggan orang lain.

Pada dasarnya semua barang dapat disewakan. Perkataan Karter yang berasal dari dunia perkapalan, ditunjukan kepada pemborong pemakaian sebuah kendaraan (kapal laut, pesawat terbang, mobil) untuk suatu waktu tertentu atau suatu perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk kepada perintah-perintah yang diberikan oleh si penyewa.

2. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Seraca Tertulis Dan lisan

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian *konsensual*, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibatnya) antara sewa tertulis dan lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir

demi hukum (*otomatis*) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.¹⁹

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Perihal sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam pasal 1571 jika seseorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menepati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (pasal 1587).

Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menepati rumah-sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

3. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan.

a. Hak Pihak Yang Menyewakan

Hak-hak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- 1) Menerima uang sewa sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan (ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1393 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 2) Dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa dalam hal si penyewa memakai barang sedemikian rupa sehingga merugikan si pemiliknya (ketentuan ini diatur dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1560 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 3) Menghentikan perjanjian sewa menyewa dengan memperhatikan suatu tenggang waktu yang lamanya tergantung pada adat kebiasaan setempat (hal ini terdapat dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 4) Memperoleh hak utama (*privilege*) untuk menjamin pembayaran tunggakan uang sewa menyewa terhadap kreditur-kreditur lainnya (ketentuan ini diatur dalam Pasal 1140 dan Pasal 1142. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 5) Hak menuntut ganti rugi atau pembatalan sewa menyewa jika terjadinya si penyewa meneruskan sewanya kepada pihak ketiga tanpa seijin pemilik (ketentuan ini diatur dalam Pasal 1559 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

b. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa bersifat timbal balik, artinya bahwa pihak yang menyewakan maupun pihak si penyewa masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.

Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan untuk:

1) Pihak yang menyewakan diwajibkan melakukan penyerahan barang yang disewakan kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara sebaik-baiknya. Pihak yang menyewakan diwajibkan pula selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan selama memang perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa terhadap adanya cacat barang yang disewakan sehingga merintangikan pemakaian barang tersebut, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi. Hal ini terdapat pada Pasal 1551 dan Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Selama waktu sewa, pihak yang menyewakan diwajibkan melakukan pemeliharaan dan perbaikan pada barang yang disewakan, sehingga barang tersebut dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan maksud yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa, kecuali reparasi akan perbaikan kecil yang dilakukan oleh si penyewa.

Yang termasuk perbaikan-perbaikan kecil yaitu perbaikan yang biasanya terjadi sehari-hari, misalnya dalam sewa menyewa mobil rusaknya tempat duduk, kaca pecah, kabel lampu putus, dan dalam sewa menyewa rumah misalnya yang perlu diperbaiki itu besar sehingga dibebankan biaya perbaikan yang tinggi, maka dalam hal ini dibebankan kepada yang menyewakan. Sebetulnya tidak ada batasan yang jelas mengenai kerusakan-kerusakan apa dan yang bagaimana yang harus ditanggung oleh mereka dan jika hal telah ditetapkan dalam perjanjian, maka adat kebiasaan setempatlah yang memutuskannya.

Pihak yang menyewakan melakukan pemeliharaan dan perbaikan selama hubungan sewa menyewa masih berlangsung, misalnya dalam sewa menyewa rumah membersihkan sumur, saluran air dan lain-lain, kecuali telah diperjanjikan lain sebelumnya. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jika yang menyewakan tidak memenuhi kewajibannya maka yang menyewakan dianggap telah melakukan *wanprestasi* dan si penyewa dapat menuntut ganti rugi dan biaya atau bunga. Sebaliknya si penyewa harus memberikan kepada yang menyewakan untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut.

Pasal 1555 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mewajibkan kepada si penyewa supaya memberikan ijin kepada yang menyewakan untuk melakukan perbaikan-perbaikan dan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditanggung sampai kontrak berakhir. Tetapi bila perbaikan-perbaikan melebihi 40 (empat

sewa sebanding dengan lamanya waktu yang dipergunakan untuk perbaikan, serta memperhitungkan luasnya bagian barang yang tidak dapat dipergunakan oleh si penyewa. Jadi yang menyewakan harus memberikan ganti rugi apabila perbaikan atau reparasi lebih dari 40 (empat puluh) hari kerja dan tak dapat ditunda sampai kontrak sewa berakhir.

Kewajiban memberikan kenikmatan yang tentram pada si penyewa dari barang yang disewakan. Hal ini dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga misalnya membatalkan hak si penyewa untuk memakai barang yang disewakan kepadanya.

Kewajiban tersebut tidak termasuk pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik dari pihak lain. Misalnya ada seseorang yang melempari mobil yang disewakan dengan batu sehingga si penyewa dirugikan dalam hal seperti ini harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.

Si penyewa bilamana kepada selama dalam pemakaian barang yang disewakannya diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasarkan atas suatu hal yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut kepada orang yang mengganggu tersebut, tetapi ia harus mengajukanuntutannya kepada orang yang menyewakan ahal ini disebutkan bahwa

Akibat yang disebutkan oleh Pasal 1557 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah bahwa si penyewa dapat menuntut ganti rugi dengan mengurangi harga sewanya secara sebanding kepada yang menyewakan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.

Akibat yang disebutkan dalam Pasal 1558 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah dalam hal si penyewa digugat di Pengadilan oleh seorang ketiga, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan dimasukkan sebagai pihak dalam perkara perdata itu supaya melindungi si penyewa. Dalam Pasal 1558 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan pula bahwa si penyewa dapat meminta supaya dikeluarkan sebagai si tergugat dalam perkara tersebut.

Kedua Pasal tersebut diatas mewajibkan kepada si penyewa supaya memberikan mengenai adanya gangguan tersebut kepada pihak yang menyewakan secara resmi yaitu dengan perantaraan juru sita atau sekurang-kurangnya menyatakan secara tegas.

Apabila yang menyewakan mengadakan perbaikan terhadap barang sewanya ternyata dapat mengganggu bagi si penyewa untuk menikmati barang itu, maka si penyewa dapat membatalkan sewa menyewanya. Dengan demikian berarti bahwa yang menyewakan dilarang merubah bentuk atau susunan dari barang yang disewakan. Jika perubahan bentuk atau susunan dari barang yang disewakan dapat mengganggu dalam hal pemakaian tetapi si penyewa

4. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa.

a. Hak Pihak Penyewa.

Hak-hak si penyewa antara lain :

- 1) Hak pihak si penyewa adalah menerima barang yang disewa sebagai kontra prestasi. Ini sudah terang disebutkan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Hak untuk menikmati pemakaian barang yang disewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.
- 3) Hak menuntut pihak ketiga yang mengganggu pemakaian barang yang dikuasanya secara langsung. Gangguan disini maksudnya adalah gangguan yang tidak berdasarkan atas suatu hak dari pihak ketiga tersebut.
- 4) Hak untuk menuntut pengurangan bahkan pembebasan jika akibat dari gangguan tersebut merugikan bagi si penyewa (ketentuan ini diatur dalam Pasal 1557 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 5) Kalau yang disewa itu rumah yang didiami sendiri oleh si penyewa maka dapatlah atas tanggung jawabnya sendiri menyewakan sebagai kepada orang lain jika kekuasaan itu tidak dapat dilarang dalam perjanjian (ketentuan ini diatur dalam Pasal 1559 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

b. Kewajiban Si Penyewa

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1560

si penyewa harus menepati 2 (dua) kewajiban utama yaitu :

- 1) Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, maka menurut tujuan yang dipersangkakan saja yang berhubungan dengan keadaan. Untuk membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain 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. Misalnya sebuah rumah dalam perjanjian sudah ditetapkan bukan tujuannya yaitu untuk tempat tinggal atau tempat kediaman jika kemudian ternyata si penyewa menggunakannya menyimpang dari tujuan, misalnya untuk perusahaan toko, hal demikian ini telah menyimpang dari tujuan.
- 2) Ada kewajiban si penyewa seperti yang diuraikan dalam Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu si penyewa tidak diperbolehkan menyewakan barang itu kembali atau memberikan hak menyewa itu kepada pihak lain (kecuali telah ditentukan lain). Jika ternyata dilakukan maka sanksinya adalah

selanjutnya yang menyewakan tidak mengakui hubungan sewa menyewa.

Untuk membayar uang sewa pada waktu telah ditentukan, dalam Pasal 1393 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan sebagai berikut: Pembayaran harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam perjanjian, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi ditempat dimana barang itu sewaktu perjanjian dibuat.

Dalam Pasal 1393 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan lebih lanjut yaitu diluar kedua hal tersebut pembayaran harus dilakukan ditempat tinggal si berpiutang selama orang tersebut terus-menerus berdiam dalam karena dimana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat dan didalam hal lainnya ditempat tinggal si berhutang. Tetapi menurut kebiasaan yang terjadi didalam praktek mengenai pembayaran uang sewa bahwa uang sewanya ditarik dengan jalan mengirimkan kwitansi kepada si penyewa ditempat kediaman si penyewa.

5. Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksud dalam

itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian.²¹

Dengan kata lain hal tersebut berpokok pangkal pada suatu kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa (*overmacht*). Persoalan risiko adalah buntut dari keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah (*wanprestasi*).

Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kalau benda yang disewakan musnah disebabkan oleh suatu kecelakaan, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa menjadi batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksud untuk melindungi pihak penyewa dari kewajiban yang terlalu berat sebagai akibat adanya *overmacht*, yaitu rusaknya barang karena kejadian yang tidak dapat diduga sebelumnya. Apabila yang rusak hanya sebagian, maka si penyewa boleh memilih antara pembatalan sewa menyewa atau minta pengurangan harga sewa.

Batal demi hukum berarti bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lawannya hal mana berarti juga bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Ini merupakan suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya sebab azasnya adalah bahwa setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya.

Hal ini sudah sesuai dengan meletakkan risiko pada pihak yang menyebabkan tidak terlaksananya prestasi. Untuk menjelaskan Pasal 1545 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa “jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar”.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa menyewa.

Peraturan tentang berakhirnya sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada beberapa macam, namun yang jelas bahwa semua peraturan itu adalah perlu bagi kedua belah pihak, baik untuk menentukan sikap selanjutnya maupun untuk memperjelas sampai dimana batas perjanjian tersebut. Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa adalah apabila. Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa adalah apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah habis (Pasal 1570 K.U.H.Perdata). “Jika sewa dibuat dengan tertulis, maka sewa itu berakhirnya pada waktu yang ditentukan telah lampau, telah diperlakukannya suatu pemberhentian untuk itu. Tertulis disini dapat dalam bentuk akta dapat dalam bentuk rangkian surat menyurat yang ditunjukan untuk mendapat kekuatan pembuktian. Tetapi dalam Pasal 1573 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa :”jika setelah berakhirnya suatu penyewaan yang dibuat dengan tulisan, si penyewa telah menguasai barang yang disewa, dan dibiarkan

dalam Pasal yang menguasai penyewaan dengan lisan". Bisa dianggap bahwa sewa tersebut diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.

b. Memutuskan perjanjian sewa menyewa (Pasal 1571 K.U.H.Perdata).

Selanjutnya Menurut Ketentuan Pasal 1576 Ayat (1) K.U.H.Perdata, dengan dijualnya barang yang disewakan, maka tidak memutuskan hubungan sewa.

Artinya yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedang hak lain hapus. Sedangkan menurut Pasal 1575 K.U.H.Perdata perjanjian sewa tidak

sekali harus dengan meninggalkan nilai sewa merupakan