

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai Bab XVII ditambah Bab VIIA. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.”

Menurut pengertiannya, perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, yang dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan.

Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan

dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Maka dari itu perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian yang dibuat dengan tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.¹

Selain itu pengertian perjanjian juga diberikan beberapa para ahli, antara lain:

1. Menurut Sudikno, “perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”.²
2. Menurut Hartono Hadisoeparto, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian - perjanjian.³
3. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.

Pengertian di atas yang diberikan oleh beberapa para ahli, dapat diambil kesimpulan bahwa Perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum, dua perbuatan hukum dimana satu pihak dan pihak lain mencapai

¹ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 97

² *Ibid*, hlm. 97

³ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2004, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Jakarta, PT. Refika Aditama, hlm. 35

kesepakatan, yang menentukan isi perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak.

2. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang adanya 4 (empat) syarat esensial dari sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang dimaksud merupakan persetujuan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Abdul Kadir Muhammad mengatakan bahwa sepakat sebagai suatu persetujuan kehendak, seia sekata antara para pihak yang membuat perjanjian itu, pokok perjanjian itu berupa objek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian, paka yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Dalam kesepakatan ini, para pihak selaku subjek hukum memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya. Lahirnya suatu perjanjian karena adanya suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak yang dinyatakan secara tertulis maupun secara lisan.

Saat terjadinya kesepakan yang dilakukan oleh para pihak yang berikatan atas suatu hal yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri. Hal ini berkenaan dengan ketentuan pada Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa semua persetujuan atau kesepakatan yang dibuat berdasarkan undang-undang akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan

Untuk membuat atau melaksanakan suatu perjanjian, maka para pihak yang hendak berikatan haruslah merupakan orang yang telah dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. KUHPerdara Indonesia pada Pasal 1330 secara eksplisit memberikan kriteria bagi orang-orang yang dinyatakan tidak cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu: anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan perempuan yang telah kawin. Pada umumnya, seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum apabila ia telah dewasa yaitu sekiranya telah berusia 21 tahun yang dimana hal ini telah diatur dalam KUHPerdara Pasal 330 yang menyebutkan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan belum menikah sebelumnya.

Menurut ketentuan pada Pasal 1330 jika dalam pembuatan perjanjian tersebut ditemukan atau diketahui bahwa pihak yang mengikatkan diri tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan.

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban

kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang yang dimaksud berasal dari bahasa Belanda yang disebut sebagai *zaak*. Dalam bahasa Belanda *zaak* bukan hanya berarti barang dalam arti sempit saja, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa barang/benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

Menurut J. Satrio yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi dari perjanjian itu sendiri. Isi prestasi tersebut harus harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. KUHPdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

4. Suatu sebab (causa) yang halal

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) buakn berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.

Menurut Pasal 1335 jo. 1337 KUHPdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang dimana isinya berbeda-beda antara daerah yang satu dengan daerah yang lainnya. Selain itu, penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio. dapat ditarik beberapa unsur yang ada antara lain; unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*, dengan penjelasan sebagai berikut:⁴

⁴ Marilang, 2017, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Makassar, Indonesia Prime, hlm. 169-174

1. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian. Contohnya "suatu hal tertentu" dan "suatu sebab (causa) yang halal" merupakan essensialia untuk adanya perjanjian. Jika kedua unsur tersebut tidak ada, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia dalam perjanjian adalah unsur yang ditetapkan oleh undang-undang namun keberadaannya dapat diganti dengan syarat lain oleh para pihak, karena unsur naturalia bersifat mengatur/menambah. Contohnya unsur "kewajiban pihak penjual menanggung biaya penyerahan" kepada pihak pembeli sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 1476 KUH Perdata dapat disimpangi atau diganti dengan syarat lainnya dengan cara membuat kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa "kewajiban membiayai pengambilan" sesuatu objek perjanjian ditanggung oleh pihak pembeli. Atas dasar tersebut, pembebanan kewajiban proses penyerahan objek perjanjian dari pihak penjual beralih kepada pembeli dibenarkan karena hukumnya bersifat mengatur.

3. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Unsur ini disebut unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena tidak ditetapkan undang-undang tetapi disepakati pihak yang mengadakan perjanjian. Selain

itu unsur – unsur dari suatu perjanjian dilihat dari sudut pandang Pengertian Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan yang dengan mana saling mengikatkan diri di dalam hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang telah saling mengikatkan diri tersebut, atau dengan kata lain hal-hal yang menjadi esensi dari suatu perjanjian itulah yang juga menjadi unsur dari suatu perjanjian berdasarkan pengertiannya. Oleh karena itu dari kesimpulan perjanjian tersebut maka dapat pula ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian berdasarkan pengertian perjanjian adalah:⁵

a. Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu

Persetujuan disini bukanlah perundingan melainkan hasil dari perundingan itulah yang menjadi persetujuan, hal itu dikarenakan perundingan adalah tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan.

b. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Tujuan yang hendak dicapai ini umumnya adalah untuk memenuhi kebutuhan para pihak, yaitu kebutuhan yang hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain, dan perlu diingat bahwa tujuan itu sama sekali tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.

⁵ M Zen Abdullah, 2017, Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur – Unsur Dalam Suatu Perjanjian, Jurnal Specialis, No. 11, hlm. 23-25

- c. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-sarat perjanjian.

- d. Ada bentuk tertentu

Bentuk ini perlu ditentukan karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk dari suatu perjanjian secara umum adalah lisan dan tertulis.

- e. Ada syarat-syarat tertentu

Syarat-syarat inilah yang menjadi unsur penting dari suatu perjanjian karena syarat-syarat inilah yang sebenarnya menentukan apakah suatu perjanjian itu sah atau tidak.

4. Asas-Asas Perjanjian

Hukum mengenai perjanjian memiliki asas penting yang sebagai dasar untuk sebagai kehendak dari para pihak agar mencapai tujuannya. Beberapa asas perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diantaranya, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

. Asas ini terdapat dalam ketentuan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan berkontrak mengandung arti yakni setiap orang diberikan kebebasan dalam mengadakan

perjanjian/kontrak dengan siapa saja, seperti apapun bentuknya dan apapun isi dari perjanjian itu baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang, dan kebebasan ini dibatasi dengan tiga hal antara lain tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

2. Asas Pelengkap

Asas yang menjelaskan bahwa ketentuan hukum yang ada boleh tidak diikuti jika apabila para pihak menginginkannya. Tetapi jika perjanjian yang dibuat tidak ditentukan atau disepakati lain, berlakulah ketentuan hukum undang-undang. Asas ini menghormati rumusan hak serta kewajiban pihak yang membuatnya.

3. Asas Konsensual

Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) yang dimana asas ini menjelaskan bahwa, sebuah perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara para pihak mengenai pokok dari perjanjian. Sejak saat itulah perjanjian sudah mengikat dan mempunyai akibat hukum.⁶ Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak harus diadakan secara formal tetapi cukup dengan kesepakatan diantara para pihak.

4. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 295-296

janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁷ Jadi, saat terjadi suatu kesepakatan atas suatu perjanjian maka saat itu pula perjanjian tersebut akan mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang berikatan, serta mereka wajib untuk melaksanakan atau memenuhi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Asas ini dapat disebut juga sebagai asas kepastian hukum. Oleh karena itu dalam prakteknya asas ini harus memenuhi beberapa hal guna mempertahankan keberlangsungannya, yaitu dalam hal:

- 1) Kedudukan para pihak dalam perjanjian tersebut harus seimbang;
- 2) Para pihak yang berikatan dalam perjanjian tersebut haruslah telah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

5. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas hukum kontrak yang terkenal. Ketentuan itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa kontrak harus dibuat atau dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik sehingga ketika dilakukan perundingan atau perjanjian antar para

⁷ Ahmadi Miru, 2014, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 5

pihak, maka para pihak mengadakan suatu hubungan hukum khusus yang bercirikan itikad baik, dan hubungan istimewa ini berarti harus bertindak demi kepentingannya sendiri yaitu kepentingan yang wajar dengan pihak lain. Masing-masing calon pihak dalam suatu kontrak mempunyai kewajiban untuk melakukan penyelidikan yang wajar terhadap pihak lainnya sebelum menandatangani kontrak, atau masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk melakukan penelitian dengan itikad baik yang memadai dalam menandatangani kontrak.

6. Asas Kepercayaan

Asas ini mengandung pengertian bahwa setia orang yang akan dan telah melakukan suatu perikatan atau dalam hal ini merupakan perjanjian, maka para pihak tersebut dalam pelaksanaannya akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan atau telah disepakati oleh mereka. Jadi, perjanjian yang telah disepakati itu akan menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak yang mengadakannya bahwa setiap orang akan memenuhi janji atau prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

B. Tinjauan Tentang Perjajian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu telah dan sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal, yaitu barang dan harga. Karenanya maka timbulah kewajiban bagi pihak yang satu untuk menyerahkan

barangnya, dan kewajiban bagi pihak yang lainnya untuk membayarkan suatu harga.⁸ Barang atau benda yang telah diperjanjikan tidak diperbolehkan untuk dimiliki oleh penyewa. Penyewa hanya diperkenankan untuk menikmati kemanfaatan atas benda atau barang tersebut hanya dengan menggunakannya saja dan itupun dalam jangka waktu tertentu bersesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak. Jadi, dengan kata lain bahwa si penyewa hanya dapat memiliki hak pakai atas barang atau benda tersebut untuk kurun waktu tertentu, dan tidak mendapatkan hak milik atas barang tersebut.⁹

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa Perjanjian sewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri agar pihak lain dapat menikmati penggunaan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayar kemudian oleh pihak tersebut.

Dalam bukunya Wiryono Prodjodikoro menyebutkan bahwa, sewa menyewa barang adalah suatu proses penyerahan barang oleh pemilik tanpa memindahkan kepemilikan dari barang tersebut kepada orang lain guna memulai dan memungut hasil dari barang tersebut dengan syarat bahwa penyewa tersebut akan membayarkan uang sewa kepada pemilik barang

⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 179

⁹ Paulus Tom y Prihwaskito, Ery Agus Priyono, dan Dewi Hendrawati, 2016, Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT. Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No. 116/PK/Pdt/2015), Jurnal Hukum Diponegoro, Vol. 5, No. 4, hlm. 4

atau benda tersebut.¹⁰ Hal ini pula diperkuat dengan ketentuan pada Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan tentang definisi dari sewa menyewa itu sendiri.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian sewa menyewa terdapat dua hal yang berperan di dalamnya yaitu, Subjek dan Objek. Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang “menyewakan” dan pihak “penyewa”. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan atau memberikan hak pakai atas barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa atau menerima kenikmatan dari suatu barang atau benda dari pihak yang menyewakan yang dimana hal ini hanya terbatas dalam hal penggunaan objek yang telah diperjanjikan. Dalam perjanjian sewa menyewa yang menjadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan ketentuan bahwa barang atau benda yang disewakan merupakan barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, ketertiban, dan kesusilaan di dalam masyarakat.

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;

¹⁰ Wiryo Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung; Sumur Bandung, hal. 190

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.¹¹

Hak bagi pihak yang menyewakan adalah menerima pembayaran atas harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan bagi pihak yang menyewakan memiliki kewajiban dan hal ini dapat didapati dalam ketentuan pada Pasal 1550 KUH Perdata, yaitu:¹²

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- b. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenang selama berlangsungnya sewa.
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya, yaitu:¹³

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata).

¹¹ Salim H.S, 2005, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 58

¹² Claudia Soleman, 2018, Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Lex Privatum, Vol. 6, No. 5, hlm. 14

¹³ *Ibid*

Sewa menyewa sendiri merupakan suatu bentuk perjanjian yang sifatnya perorangan dan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan, maka dari itu dapat diartikan bahwa perjanjian sewa menyewa ini tidak terjadi pemindahan hak kepemilikan atas objek sewa tersebut dari pemilik kepada si penyewa.

Dalam Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa sudah selayaknya orang yang dalam hal ini sudah menyewakan barangnya, misalnya dalam jangka waktu lima tahun, tidak diperbolehkan untuk menghentikan sewanya jika dalam pelaksanaannya waktu tertentu (masa waktu lima tahun yang dimaksudkan) belum terlewati, dan penyebab atau alasan guna menggunakan sendiri barang yang telah disewakan itu. Adapun sebaliknya, jika terdapat orang yang menyewakan suatu barang dan dalam pelaksanaannya tidak menetapkan waktu tertentu, maka sudah tentu orang tersebut berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan telah jauh sebelumnya menginformasikan atau memberitahukan tentang berakhirnya sewa.

Terkait dengan bentuknya, perjanjian sewa menyewa sendiri tidak dijelaskan secara tegas di dalam BW (Burgerlijk Wetboek) atau yang biasanya dikenal dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, perjanjian sewa menyewa khususnya dalam perjanjian sewa menyewa bangunan umumnya dibuat dalam bentuk tertulis yang dimana para pihak yang hendak berikatan akan menentukan substansi atau isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sementara itu, kontrak sewa toko merupakan kontrak yang dapat dibuat di hadapan notaris atau secara langsung. Kontrak yang dibuat antara notaris atau pejabat yang berwenang disebut kontrak sebenarnya. Karena itu adalah suatu kontrak yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, maka itu adalah suatu bentuk kontrak yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat di tempat dibuatnya kontrak atau di hadapan pemerintah oleh pejabat yang mempunyai wewenang.

2. Ciri-Ciri Perjanjian Sewa Menyewa

Secara terminologis sewa menyewa dapat dilihat dari bahasa Belanda, yaitu *Huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *Rent* atau *Hire*. Perlu diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik. Adapun ciri-ciri yang mendasari perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. Terdapat 2 (dua) orang atau lebih yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan dan merupakan pemilik dari barang yang diperjanjikan. Pihak kedua adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan kenikmatan dari barang tersebut. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan suatu badan hukum tertentu.

2. Terdapat unsur pokok meliputi barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ini adalah harta kekayaan berupa benda material, baik itu yang bergerak maupun

yang tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa atas pengganti atau sebagai imbalan atas pemakaian benda yang disewakan. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUHPerdara). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.

3. Terdapat kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.¹⁴

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa, mereka yang berikatan dalam kesepakatan tersebut dapat dikategorikan sebagai subjek hukum. Istilah subjek hukum sendiri berasal dari terjemahan Belanda yaitu *Rechtssubject* atau *Law of Subject* (Inggris). Pada umumnya *Rechtssubject* diartikan

¹⁴ Willian H. Sianipar, 2021, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Rectum, Vol. 3, No. 2, hlm. 405-414

sebagai pendukung hak dan kewajiban. Menurut C.S.T Kansil, subjek hukum adalah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak dalam hukum, atau dalam artian lain bahwa seseorang yang telah cakap menurut hukum maka telah mempunyai hak. Pada definisi yang dijelaskan oleh Kansil menyebutkan kata “cakap” di dalamnya yang dimana menurut beliau subjek hukum ialah mereka yang telah cakap menurut hukum untuk mempunyai hak.¹⁵

Subjek hukum merupakan komponen yang sangat penting dalam bidang hukum terkhusus dalam sisi keperdataan karena subjek hukum inilah yang nantinya akan dan dapat memiliki kewenangan hukum. Terdapat dua macam subjek hukum, yaitu manusia (*natuurlijke person*) dan badan hukum (*rechts person*). Manusia sebagai subjek hukum pada dasarnya memiliki hak sejak ia dilahirkan namun dalam prakteknya tidak semua manusia memiliki kewenangan dan kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Berbeda dengan manusia, badan hukum bukanlah merupakan subjek hidup seperti manusia namun dapat bertindak selaku atau seperti manusia. Pada dasarnya, badan hukum merupakan kumpulan dari *natuurlijke person* (Manusia Pribadi) dan juga merupakan kumpulan bagian dari hukum yang mengatur, bersesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa ialah para subjek hukum yang saling berikatan antar satu dengan yang lain, adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

- a. Pihak yang menyewakan

¹⁵ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, 2004, Modul Hukum Perdata. Jakarta, PT. Pradnya Pramita, Hlm. 84

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan atas benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus merupakan pemilik atas barang atau benda itu sendiri, tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal ini dikarenakan perjanjian sewa menyewa tidak menyebabkan terjadinya pemindahan hak milik dari suatu benda tersebut melainkan hanya hak pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan. Kewajiban dari pihak penyewa dapat ditemukan dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan atas barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut

Kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan untuk dinikmati oleh penyewa tetapi tidak memindahkan hak kepemilikannya. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di

dalam Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi: “Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa.”

Pada Pasal 1552 KUHPerdara mengatur pula tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merugikan pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat atas barang tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian.

Disamping dibebankan dengan kewajibannya, pihak yang menyewakan juga memiliki hak dalam perjanjian tersebut. Adapun hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pada Pasal 1548 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Menerima pembayaran atas uang sewa barang atau benda tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian
- 2) Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan benar.

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Adapun kewajiban-kewajiban dari penyewa disebutkan dalam Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1560, 1564, dan 1583, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
- 2) Membayar harga sewa pada sewaktu-waktu yang telah ditentukan;
- 3) Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa;
- 4) Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Selain kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh penyewa, mengikuti hak-hak oleh penyewa itu sendiri, yaitu:

- 1) Menerima barang yang disewakan;
- 2) Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewanya selama waktu sewa berjalan;
- 3) Menuntut perbaikan atau pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan.

4. Prestasi Dan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan kegiatan dimana beberapa pihak mengikatkan diri, menimbulkan perbuatan hukum, yaitu selaku pihak yang “menyewakan” atau pihak yang memberikan sesuatu hal baik itu berupa benda atau jasa yang hendak dinikmati oleh “penyewa” dalam jangka waktu tertentu dengan ketentuan bahwa dia akan memberikan timbal balik atas kenikmatan yang diterima dan hal itu dapat berupa pembayaran atas suatu harga yang oleh pihak tersebut telah disanggupi pembayarannya.

1) Prestasi

Dalam membuat perjanjian, para pihak yang hendak berikatan akan saling bertemu dan menyampaikan pokok-pokok pikirannya, yaitu berupa janji-janji atau ketentuan-ketentuan yang hendaknya akan dilakukan atau kewajiban yang harus dipenuhi sepanjang perjanjian tersebut dilangsungkan dan telah disepakati. Adapun beberapa prestasi yang dimaksud menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan:

- a. Menyerahkan suatu barang (Pihak yang menyewakan menyerahkan benda serta hak untuk menggunakannya kepada penyewa yang nantinya si penyewa akan membayarkan harga atas penyewaan barang kepada pihak yang menyewakan tersebut)
- b. Berbuat sesuatu (Seorang pekerja melakukan pekerjaannya dan akan dibayar oleh perusahaan)

- c. Tidak berbuat sesuatu (Seorang pegawai tidak diperkenankan untuk bekerja di tempat lain selain di perusahaan tempatnya bekerja sekarang)

Adapun prestasi-prestasi (kewajiban) dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang harus dipenuhi, yaitu :

1) Pihak Yang Menyewakan

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan atas barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut

2) Pihak Penyewa

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
- 2) Membayar harga sewa pada sewaktu-waktu yang telah ditentukan;
- 3) Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan

bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa;

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

2) Wanprestasi

Jika dalam pelaksanaannya terdapat pihak yang tidak menjalankan prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian atau dapat dijelaskan sebagai suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam suatu keadaan yang memaksa. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian..

Adapun beberapa bentuk dari wanprestasi yang dikemukakan oleh R. Subekti terkait dengan perilaku dari debitur, yaitu:¹⁶

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

¹⁶ Tim Hukum Online, *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/?page=all>, diakses pada 24 Juni 2024, pukul 12:24

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai seperti yang dijanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

5. Akibat Hukum Terhadap Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang bersalah harus membayar ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga. Akibat dan sanksi bagi yang tidak melaksanakan diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yang menyatakan bahwa persetujuan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu harus diselesaikan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya.

Akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi adalah dikenakan sanksi berikut ini:¹⁷

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh pihak yang menyewakan atau atau sederhananya disebut ganti rugi. Ketentuan mengenai ganti kerugian diatur dalam Pasal 1243 sampai 1252 KUH Perdata.
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. Tujuan dari pengakhiran adalah untuk mengembalikan kedua belah pihak pada keadaan sebelum kontrak ditandatangani. Jika salah satu pihak menerima sesuatu dari pihak lain, baik uang maupun barang,

¹⁷ Masayu Robianti, Sri Zanariyah. 2022. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Konsumen Dengan Perumahan Palem Asri Natar. Jurnal Komunikasi Hukum. Vol. 8, No. 1

maka harus dikembalikan. Pembatalan suatu kontrak diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara.

- 3) Pengalihan resiko. Resiko beralih kepada penyewa sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perjanjian untuk memberikan sesuatu.
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.
- 5) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, hal ini tercantum dalam Pasal 1267 KUHPerdara.

C. Tinjauan Tentang Asas Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda merupakan suatu asas atau sebuah prinsip dasar dalam bidang hukum keperdataan. Asas Pacta Sunt Servanda sendiri berasal dari Bahasa Latin yang berarti bahwa “janji harus ditepati”. Konsep dari asas ini sering ditemui dalam perikatan yang dilakukan diantara para subjek hukumnya mengenai suatu perjanjian. Asas ini didefinisikan sebagai ketentuan bahwa jika telah terjadinya suatu kesepakatan atas suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang memperjanjikannya serta terdapat kewajiban bagi mereka untuk memenuhi setiap klausul yang telah mereka sepakati dalam perjanjian tersebut. Kontrak mengandung janji-janji yang harus ditepati, dan karena janji-janji tersebut mengikat para pihak secara hukum, maka setiap orang yang mengadakan kontrak wajib memenuhi kontrak tersebut. Hal ini jelas terlihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang memperjanjikannya. Jadi, saat terjadi

suatu kesepakatan atas suatu perjanjian maka saat itu pula perjanjian tersebut akan mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang berikatan, serta mereka wajib untuk melaksanakan atau memenuhi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Asas ini dapat disebut juga sebagai asas kepastian hukum. Asas ini adalah asas yang menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang. Oleh karena itu dalam prakteknya asas ini harus memenuhi beberapa hal guna mempertahankan keberlangsungannya, yaitu dalam hal:

- 1) Kedudukan para pihak dalam perjanjian tersebut harus seimbang;
- 2) Para pihak yang berikatan dalam perjanjian tersebut haruslah telah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Asas pacta sunt servanda memiliki ruang lingkup yang terbatas hanya pada para pihak yang membuat perjanjian, hal ini ditunjukkan pada hak lahir merupakan hak perorangan. Asas ini pula merupakan suatu akibat hukum dari para pihak yang memperjanjikannya. Maksudnya, isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, menjadi aturan atau Undang-Undang yang harus ditaati dan dihormati oleh para pihak dalam melaksanakan perjanjiannya.