



KAJIAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TEMPAT UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN BASE TRANSCEIVER STATION SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULER GSM-UMTS

Annisa Rahmi¹, Muhammad Nurohim²

^{1,2} Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Email: annisa@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa terhadap objek suatu barang milik negara berupa tanah yang dilakukan antara Balai Pengkajian Teknologi Pertanian (BPTP) dengan PT. Hutchison 3 Indonesia merupakan perjanjian konsensual yang mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak yang mana pihak Balai Pengkajian Teknologi Pertanian (BPTP) disebut sebagai pemberi sewa dan PT. Hutchison 3 Indonesia sebagai penerima sewa. Kendala yang terjadi terhadap perjanjian sewa menyewa disebabkan oleh pihak PT. Hutchison 3 Indonesia sebagai penerima sewa tidak memberitahukan perpanjangan sewa terhadap milik negara berupa tanah yang sedang dimanfaatkan penggunaannya hingga melampaui batas waktu perjanjian. Tentunya dalam hal ini PT. Hutchison 3 Indonesia tidak memiliki itikad baik dalam melakukan hubungan hukum terhadap perjanjian yang telah disepakati dan dapat dikatakan PT. Hutchison 3 Indonesia telah melakukan perbuatan wanprestasi. Adapun jenis penelitian ini adalah menggunakan penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada pemahaman hukum dalam arti norma, aturan dan pelaksanaan aturan hukum dalam perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan norma hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif karena penelitian ini berupaya menggambarkan situasi permasalahan dengan menguraikan atau memaparkan situasi kejadian yang diteliti berdasarkan data yang didapatkan atau diperoleh dari survey lapangan. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir sesuai dengan Pasal 1548 KUH Perdata. Pengaturan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa terdapat pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. PT. Hutchison 3 Indonesia atau yang sekarang telah berubah nama menjadi PT. Indosat Tbk, telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak melanjutkan pembayaran sewa yang telah jatuh tempo dan tidak memiliki itikad baik untuk melakukan perpanjangan sewa, sementara itu disatu sisi, PT. Hutchison 3 Indonesia dalam perbuatan wanprestasinya yang tidak melanjutkan sewa masih memanfaatkan tanah yang menjadi objek sewa menyewa. PT. Hutchison 3 Indonesia atau yang sekarang telah berubah nama menjadi PT. Indosat Tbk sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa telah melakukan penyelesaian dengan cara memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada Pusat



Penelitian Kelapa Sawit (PPKS) dengan nilai kerugian yang telah disepakati dan telah dilakukan pembayaran tunai.

Kata kunci: Sewa Menyewa, Wanprestasi dan Debitur.

PENDAHULUAN

Suatu kenyataan dalam hidup bahwa manusia itu tidak sendiri. Manusia hidup berdampingan satu sama lain bahkan berkelompok-kelompok dan sering mengadakan hubungan antar sesamanya. Hubungan itu terjadi berkenaan dengan kebutuhan hidup yang tidak mungkin selalu dapat dipenuhi sendiri. Kebutuhan hidup manusia sangat bervariasi dan bermacam-macam. Pemenuhan kebutuhan hidup tergantung dari hasil yang diperoleh melalui daya upaya yang dilakukan. Setiap manusia ingin memenuhi kebutuhannya dengan baik. Kalau dalam saat yang bersamaan terdapat dua manusia ingin memenuhi kebutuhan yang sama dengan hanya satu objek kebutuhan, maka untuk menghindari permasalahan diantara dua manusia yang berhubungan, haruslah dibuat suatu peraturan hukum bagi keduanya, yaitu mengadakan suatu perjanjian yang mana perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan serta dipertanggungjawabkan.

Perjanjian itu sendiri merupakan perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perjanjian adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Semakin kompleks suatu masyarakat, semakin kompleks pula hal-hal yang mesti diatur dan disepakati untuk menjaga keseimbangan hidup antar warga masyarakat, termasuk untuk membangun masyarakat yang bersangkutan, sehingga muncul kesepakatan dan perjanjian dalam masyarakat. Salah satu perjanjian yang terdapat di dalam masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah mengikat para pihak setelah mereka telah mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu untuk menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lainnya membayar harga.

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Dalam hal sewa menyewa, barang yang diserahkan bukanlah barang yang dapat dimiliki, melainkan untuk dinikmati penggunaannya. Penyerahan yang demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu. Lain halnya dengan seseorang yang menerima barang untuk dipakai tanpa wajib bayar, maka



yang terjadi bukan sewa menyewa, melainkan pinjam pakai. Akan tetapi jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka yang terjadi bukan lagi pinjam pakai, melainkan yang terjadi adalah sewa menyewa.

Walaupun sewa menyewa tergolong perjanjian konsensual, tetapi undang-undang membedakan dari akibat-akibatnya antara sewa menyewa tertulis dan sewa menyewa lisan. Apabila sewa menyewa dilakukan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum, bila waktu yang ditentukan sudah habis. Artinya tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian terhadap apa yang telah disewa. Lain halnya bila sewa menyewa itu dilakukan secara lisan, maka sewa itu berakhir pada waktu pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan itu harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Mengenai sewa tertulis dinyatakan dalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan mengenai sewa tidak tertulis disebutkan dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Definisi perjanjian dan sewa menyewa didalam aturan hukum telah menggambarkan pengertian yang sangat luas serta akibat-akibat hukum yang timbul dikarenakan perjanjian. Walaupun pengertian perjanjian dan sewa telah memiliki payung hukum bagi mereka yang membuatnya sebagaimana penjelasan yang terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”, namun dalam implementasi terhadap perjanjian dan sewa menyewa dalam kehidupan tentunya tidak terlepas dari kendala terhadap perjanjian itu sendiri.

Kendala yang sering terjadi terhadap suatu perjanjian sewa menyewa disebabkan oleh para pihak yang melangsungkan perjanjian yang mana salah satu pihak tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah disepakati. Perbuatan yang tidak mematuhi terhadap kewajibannya tersebut dinamakan wanprestasi. Wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lalai, ingkar janji atau melanggar perjanjian. Perbuatan wanprestasi tersebut banyak ditemui didalam suatu perjanjian dan salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis dengan objek perjanjian sewa menyewa terhadap suatu barang milik negara berupa tanah yang dilakukan antara Balai Pengkajian Teknologi Pertanian (BPTP) yang beralamat di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution, kota Medan, yang dapat disebut sebagai pemberi sewa dengan PT. Hutchison 3 Indonesia yang dapat disebut sebagai penerima sewa.

Perjanjian sewa menyewa dengan objek suatu barang milik negara berupa tanah ini dibuat pada tahun 2017, dimana PT. Hutchison 3 Indonesia yang dapat disebut sebagai penerima sewa berdasarkan perjanjian memiliki hak untuk menikmati penggunaan suatu



bidang tanah dengan mendirikan sebuah Base Transceiver Statiton atau dapat juga disebut dengan istilah umum yaitu tower sinyal dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun. Jangka waktu perjanjian lima tahun secara terus menerus terhitung sejak tanggal 09 Juni 2015 (tanggal dimulainya perjanjian) hingga 08 Juni 2020 (tanggal berakhirnya perjanjian) dengan ketentuan bahwa pada saat berakhirnya jangka waktu tersebut, penyewa dapat memperpanjang jangka waktu perjanjian ini untuk tambahan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan menyampaikan pemberitahuan perpanjangan sewa terhadap bidang tanah.

Kesepakatan perjanjian sewa menyewa terhadap objek suatu barang milik negara berupa tanah pada faktanya membawa permasalahan dimana PT. Hutchison 3 Indonesia tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya terhadap perjanjian yaitu sejak berakhirnya perjanjian pada tahun 2020, PT. Hutchison 3 Indonesia tidak pernah menyampaikan pemberitahuan perpanjangan sewa terhadap barang milik negara berupa tanah yang sedang dimanfaatkan penggunaannya hingga melampaui batas waktu perjanjian sampa pada tahun 2023 yang mana sinyal tower di atas lahan yang disewanya masih berdiri dengan status aktif dalam penggunaannya sebagai sinyal telekomunikasi dan jaringan operator.

Tidak terpenuhinya kewajiban oleh PT. Hutchison 3 terhadap perjanjian sewa dengan Balai Pengkajian Teknologi Pertanian (BPTP) menarik untuk dibahas karena pada perjanjian itu sendiri mengandung permasalahan-permasalahan yang hingga saat ini belum dapat diselesaikan, sehingga bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Hutchison 3 Indonesia tentunya membawa kerugian bagi Balai Pengkajian Teknologi Pertanian (BPTP). Hal inilah yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Pertanggungjawaban Debitur Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS”.

METODE PENELITIAN

Pada dasarnya penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Agar penelitian ini mendapatkan hasil yang maksimal, maka penelitian ini akan dilakukan dengan metode, sistematis dan konsisten. Metode yang digunakan dalam penelitian yang berjudul Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS ini terdiri dari :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukm normatif-empiris merupakan suatu pemahaman hukum dalam arti norma (aturan) dan pelaksanaan aturan hukum dalam perilaku nyata sebagai akibat keberlakuan norma hukum. Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa penelitian hukum normatif-empiris (terapan) merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara in action (faktual) pada suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pada peristiwa hukum in concreto sesuai atau



tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atau dengan kata lain, apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak.

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki sifat dari penelitian itu sendiri. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif karena penelitian ini berupaya menguraikan atau memaparkan situasi kejadian yang diteliti berdasarkan data yang didapatkan atau diperoleh dari survey di lapangan dan mengaitkan serta membandingkan dengan teori yang ada. Dimana maksud dengan penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu obyek, fenomena atau setting sosial yang akan dituangkan dalam tulisan yang bersifat naratif secara sistematis sesuai dengan apa adanya. Sehingga data dan fakta yang diperoleh berkaitan satu sama lain dan tentu didasari oleh aturan yang ada.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam mengumpulkan data pada penelitian ini adalah sumber data sekunder, yang dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan nonhukum. Penelusuran hukum tersebut dilakukan dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran bahan hukum melalui media internet atau website. Sumber data pada penelitian ini antara lain sebagai berikut :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara. Bahan hukum primer pada penelitian ini terdiri dari Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Telekomunikasi Infrastruktur, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum, pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang berupa hasil penelitian, terdiri dari buku-buku, jurnal ilmiah, artikel-artikel, karya tulis, surat kabar maupun berita internet.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier pada penelitian ini yaitu bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yaitu berupa kamus hukum, ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia bertujuan untuk menjelaskan maksud dan pengertian istilah-istilah yang sulit diartikan.

4. Alat Pengumpul Data

Pada penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data yaitu library research (studi kepustakaan). Hal tersebut dikarenakan jika peneliti menggunakan metode yuridis normatif, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan atau library research. Pengumpulan data yang dilakukan yaitu dengan



mengumpulkan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun melakukan penelusuran bahan hukum melalui media internet, website. Dan atau mengunjungi perpustakaan ataupun toko-toko buku

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode analisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan datanya, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Penelitian ini menggunakan teknis analisis data secara kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian pada peraturan-peraturan terkait maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Dan kemudian dalam penyusunan secara sistematis untuk mencapai kejelasan yang akan dibahas, maka akan ditarik suatu kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

6. Tempat Penelitian

Adapun dalam hal ini tempat pelaksanaan penelitian ini dilaksanakan pada Pusat Penelitian Kelapa Sawit Indonesia Oil Palm yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso Nomor 51 Kampung Baru, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara 20158.

7. Waktu Penelitian

Waktu penelitian merupakan waktu yang digunakan pada peneliti untuk melakukan penelitian. Adapun waktu penelitian antara lain sebagai berikut :

Tabel 1.2. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan / Tahun 2023							
		Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ag	Se
1	Pengajuan Judul	■							
2	Penyusunan Proposal		■	■	■				
3	Seminar Proposal			■	■				
4	Pengumpulan Data Primer dan Data Sekunder				■	■	■		
	Penyusunan Tesis				■	■	■	■	
5	Pengolahan Data Primer dan Data Sekunder				■	■	■	■	
6	Bimbingan Penyusunan Tesis					■	■	■	
7	Penyerahan Laporan Hasil Penelitian								■
8	Ujian Tesis								■



HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perkembangan dan Berlakunya Hukum Perjanjian di Indonesia

Pengaturan hukum terhadap perjanjian di Indonesia tidak lepas dari pengaturan perjanjian itu sendiri yang berasal dari Nederlands Burgelijk Wetboek, bahkan Napoleononic atau Code Napoleon atau yang lebih dikenal dengan istilah the Code Civil des Francais atau Civil Code of the Frech yang ditetapkan sebagai undang-undang pada tanggal 21 Maret 1804 di Perancis yang kemudian memiliki pengaruh besar terhadap peraturan hukum di Indonesia yang dihimpun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pemberlakuan Burgelijk Wetboek voor Nederlands-Indisch (Hindia-Belanda saat ini Indonesia) dimulai pada tanggal 1 Mei 1848 berdasarkan Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847, menariknya penerapan Burgelijk Wetboek voor Nederlands-Indisch ini menggunakan asas konkordansi yaitu pemberlakuan Burgelijk Wetboek yang ada di Belanda diberlakukan juga di Indonesia. Penggunaan KUH Perdata di Indonesia hingga saat ini masih tetap menggunakan isi dari Burgelijk Wetboek voor Nederlands-Indisch walaupun beberapa pasal sudah tidak berlaku lagi di antaranya :

1. Pasal-pasal tentang benda tidak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
2. Pasal-pasal tentang tata cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah;
3. Pasal-pasal tentang penyerahan benda-benda tidak bergerak, tidak pernah berlaku;
4. Pasal-pasal tentang kerja rodi, Pasal 673 KUH Perdata;
5. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan bertetangga, Pasal 625-672 KUH Perdata;
6. Pasal-pasal tentang pengabdian perkarangan (erfdienst baarheid)), Pasal 674-710 KUH Perdata;
7. Pasal-pasal tentang hak ospital, Pasal 711-719 KUH Perdata;
8. Pasal-pasal tentang hak erpacht, Pasal 720-736 KUH Perdata;
9. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh, Pasal 373-755 KUH Perdata;
10. Pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lain:
 - a) Pasal-pasal tentang benda pada umumnya;
 - b) Pasal-pasal tentang cara membedakan benda Pasal 503-505 KUH Perdata;
 - c) Pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal-pasal 529-568 KUH Perdata;
 - d) Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal-pasal 570 KUH Perdata;
 - e) Pasal-pasal tentang hak memungut hasil (uruchtgebruuk) sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 756 KUH Perdata;
 - f) Pasal-pasal tentang hak pak sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 818 KUH Perdata;
 - g) Pasal-pasal tentang mengenai hipotek sepanjang tidak mengenai tanah.



Pengaturan perjanjian yang diatur pada hukum perdata (*burgelijkrecht*) bersumber pokok bergelijk *Wet Boek* (KHUS) atau Kitab Undang-Undang Hukum Sipil yang berlaku di Indonesia sejak tanggal 1 Mei 1848 KUHP ini merupakan copian dari KUH Belanda berdasarkan asas konkordansi. Yang menjadi dasar berlakunya BW di Indonesia adalah Pasal 1 Aturan Peralihan UUD 1945 yang berbunyi “segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakannya aturan yang baru menurut undang-undang dasar ini”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara warganegara perseorang yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain. Hukum perdata itu ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis. Hukum perdata yang tertulis ialah hukum perdata sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum perdata yang tidak tertulis itu ialah Hukum Adat. Menurut ilmu pengetahuan, hukum perdata itu dapat dibagi atas empat bagian yaitu :

1. Hukum Perorangan atau Hukum Badan Pribadi (*Personan Recht*)
2. Hukum Keluarga (*Familierecht*)
3. Hukum Harta Kekayaan (*Vermogensrecht*)
4. Hukum Waris (*Erfecht*)

Pembagian Hukum Perdata yang demikian itu sesuai dengan pembagian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau dengan perkataan lain perkataan pembagian dari KUH Perdata itu menyimpang dari pembagian Hukum Perdata menurut ilmu pengetahuan. Pembagian berdasarkan kitabnya (KUH Perdata) terdiri atas :

1. Buku I : Hukum Perorangan/Hukum Pribadi
2. Buku II : Hukum Benda
3. Buku III : Hukum Perikatan
4. Buku IV : Hukum Bukti dan Daluwarsa.

Keberadaan KUH Perdata Indonesia yang merupakan hasil konkordansi dari *Nederlands Burgelijk Wetboek* dan *Nederlands Burgelijk Wetboek* yang merupakan kodifikasi dari *Code Napoleon* adalah rangkaian peraturan dengan memiliki satu sumber induk hukum yang sama yaitu *Corpus Iuris Juris Civilis*, yang merupakan kumpulan aturan yang telah dikodifikasi kemudian diterbitkan pada tahun 533-534 masehi oleh Kaisar Yustinianus (Justinian). *Corpus Iuris Civilis* berisikan :

1. *Institutes* (pengantar prinsip-prinsip dasar)
2. *Digest* atau *Pandects* (ringkasan para ahli hukum orang-orang Romawi di masa lalu). Kumpulan yang cukup banyak dan sistematis dari 39 penulis ahli hukum Romawi terutama dari abad pertama hingga ketiga.
3. *Justinian Code* (kompilasi perundang-undangan yang dibuat oleh orang-orang Romawi di masa lalu, suntingan dan dari beberapa sumber hukum lainnya). Kumpulan konstitusi kekaisaran yang disusun sistematis dari tahun 117-534 masehi.

Sebagai catatan penting bahwa kehadiran *Corpus Iuris Civilis* ini memiliki pengaruh yang besar terhadap perkembangan hukum perdata di beberapa negara Eropa termasuk Indonesia yang secara tidak langsung juga memiliki paham atas *Roman Law*. Oleh karena itu tidak salah apabila pemahaman perjanjian yang ada di dalam *Corpus Iuris Civilis* ini digunakan sebagai salah satu rujukan dalam penelitian ini. Bahwa dengan menggunakan



pendekatan, penulis berupaya untuk menterjemahkan arti dari perjanjian yang ada di Indonesia dalam KUH Perdata dan mengaitkannya dengan apa yang diatur dalam Corpus Iuris Civilis sebagai induk sumber hukum perdata bagi negara-negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental khususnya Indonesia.

Membahas pengaturan perjanjian yang ada di Indonesia tidak terlepas dari pengertian perjanjian yang ada di Code Napoleon ataupun juga yang telah direvisi pada tanggal 1 Oktober 2016, *Burgelijk Webotek Belanda* lama dan *Nieuw Burgelijk Weboek (NBW)*. Bahkan kalau ditarik kembali pembahasannya pun akan sampai ke *Corpus Iuris Civilis* yang dibuat oleh Justinian I, walaupun *ius commune* merupakan gabungan dari pemahaman *Roman Law* dan *Church Canon Law*, namun pengaruh *Corpus Iuris Civilis* lebih besar dibandingkan dengan *Church Canon Law* atas isi Code Napoleon.

Persetujuan awalnya lebih dikenal di Indonesia, seiring waktu berjalan perubahan istilah tersebut pun terjadi dan kata perjanjian menggantikan kata persetujuan. Ini terbukti dari terbitan ke-25 dari buku milik R. Subekti yang berjudul *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* yang kemudian menggantikan istilah persetujuan menjadi perjanjian. Istilah perjanjian memang merujuk pada kata “*overeenkomst*”, namn bagi R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menterjemahkan kata “*overeenkomst*”, yang ada di dalam KUH Perdata menjadi kata “*persetujuan*”, ini dapat dilihat pada Pasal 1233 KUH Perdata mengenai lahirnya perikatan karena disebabkan persetujuan dan undang-undang. Ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum perjanjian di atur dalam buku III KUH Perdata. Di buku yang lain R. Subekti mendefinisikan persetujuan sama artinya dengan perjanjian, “dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan), itu adalah sama artinya. Wirjono Prodjodikoro menterjemahkan kata “*overeenkomst*” sebagai dari kata persetujuan. Di dalam buku yang berjudul *Kompilasi Hukum Perikatan* karya Taryana Soenandar, et. Al sama sekali tidak mempermasalahkan isi Pasal 1313 KUHPerdata yang menggunakan kata “*persetujuan*”.

Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris “*contract*”, serta juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, perjanjian juga dikenal dengan istilah “*Persetujuan*”. Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* atau perjanjian. Pengertian kontrak sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, disebutkan bahwa “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Dengan hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya.

Perjanjian juga sering disebut *Verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Perjanjian atau *overeenkomst* merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat



dikatakan peristiwa di mana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu.

Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut:

1. Hanya menyangkut sepihak saja.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus
3. Pengertian perjanjian terlalu luas
4. Tanpa menyebutkan tujuan.

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan dan dirasa kurang lengkap sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap. Adapun pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut :

1. Menurut pendapat Sri Soedewi MS menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”
2. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”
3. Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”

Dalam Black's Law Dictionary contract as an agreement between two or more parties creating obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law. Menurut Treitel dalam buku Paul Richard contract as an agreement giving rise to obligations wick are enforced or recognized by law. The factor wick distinguishes from other legal obligations is that they are based on the agreement of the contracting parties. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kontrak merupakan suatu persetujuan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan atau kata sepakat menunjukkan ada lebih dari satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak pembuat kesepakatan tersebut, yang merupakan hubungan hukum antara pihak-pihak pembuat persetujuan dalam perjanjian tersebut untuk menimbulkan akibat hukum, hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan berlakunya oleh hukum.

Suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Dalam perkembangannya saat ini, pada umumnya perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, karena lebih dapat memberikan kepastian hukum serta untuk mempermudah dalam pembuktian apabila terjadi sengketa dikemudian hari, bahkan ada kecenderungan untuk membuat perjanjian dalam bentuk baku atau standard.

Dengan adanya perjanjian maka dapat menimbulkan akibat hukum yang masing-masing pihak wajib melaksanakan hak dan kewajiban karena telah menyetujui isi dari perjanjian tersebut, dimana hak dan kewajiban di dalam perjanjian dinamakan prestasi.



Akibat hukum dari perjanjian karena adanya perbuatan hukum, dimana perbuatan hukum itu terjadi karena adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak yang menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum yaitu untuk melakukan hak dan kewajiban. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata merupakan Pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perikatan. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri atau isi perjanjian atau yang bisa disebut dengan syarat objektif.

a. Kesepakatan yang dimaksud dalam Pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat tercapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi dengan hanya menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lain yang tidak lisan.

Untuk menentukan kapan suatu kesepakatan itu dapat terjadi, terdapat empat teori yang menjelaskan hal tersebut yaitu :

- 1) Teori ucapan (uitingstheorie). Menurut teori ucapan, kesepakatan (toesteming) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut.
 - 2) Teori pengiriman (verzwndtheorie). Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini adalah bagaimana pengiriman itu diketahui ?, bisa jadi, walaupun sudah dikirim, tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini sangat teoritis, sebab menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
 - 3) Teori pengetahuan (ontvenemingstheorie). Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya acceptatie (penerimaan), tetapi penerimaan tersebut belum diterimanya (tidak diketahui langsung).
 - 4) Teori penerimaan (ontvangstheorie). Menurut teori penerimaan bahwa toesteming terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.
- b. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. perbuatan hukum adalah yang akan menimbulkan akibat hukum. orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran dewasa adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Atau kecakapan ini ditandani



- dengan umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum 21 tahun tetap dianggap cakap walaupun dia telah bercerai sebelum mencapai umur 21 tahun. jadi janda maupun duda tetap dianggap cakap walau usianya belum mencapai 21 tahun.
- c. Adanya objek perjanjian atau suatu hal tertentu, didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Misalnya jual beli rumah yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga dari pemberian rumah itu.
 - d. Adanya causa yang halal syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum. Contoh A menjual sepeda motor ke B. Akan tetapi sepeda motor yang dijual oleh A merupakan barang hasil curian.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. artinya jika perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum, tanpa harus dibatalkan di pengadilan. batas waktu mengajukan tuntutan pembatalan suatu perjanjian adalah 5 tahun, kecuali Undang-Undang menentukan waktu yang lebih pendek.

Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut :

1. Syarat sah yang objektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
 - a) Objek atau perihal tertentu
 - b) Kausa yang diperbolehkan atau dihalalkan
2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
 - a) Adanya kesepakatan dan kehendak
 - b) Wewenang berbuat
3. Syarat sah yang umum diluar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
 - a) Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik
 - b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
 - c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
4. Syarat sah yang khusus, yaitu :
 - a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu.
 - b) Syarat akta notaries untuk kontrak-kontrak tertentu
 - c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaries) untuk kontrak-kontrak tertentu
 - d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

Pada dasarnya sumber hukum dibedakan menjadi dua macam yaitu sumber hukum materiil dan hukum formil. Sumber hukum materiil ialah tempat darimana materi hukum



itu diambil. Sumber materiil ini merupakan fakta yang membentuk pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi atau pandangan keagamaan dan kesusilaan. Sedangkan sumber hukum formil merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. ini berkaitan dengan cara atau bentuk yang menyebabkan peraturan hukum formil itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil adalah undang-undang, perjanjian antar negara yurisprudensi dan kebiasaan. Keempat hukum formil ini juga merupakan sumber hukum dari perjanjian atau kontrak.

Sumber hukum perjanjian atau kontrak yang berasal dari undang-undang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat atau DPR. Sumber hukum perikatan yang berasal dari peraturan perundang-undangan diuraikan sebagai berikut, antara lain :

1. Algemence bepalingen van wetgeving (AB), merupakan ketentuan-ketentuan umum Pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan di Indonesia. AB diatur dalam stb. 1847 Nomor 23, dan diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 yang mana AB terdiri atas 37 Pasal.
2. KUH Perdata (BW), merupakan ketentuan hukum yang berasal dari produk pemerintahan Hindia Belanda, yang diundangkan dengan Maklumat tanggal 30 April 1847. Stb 1847 Nomor 23, sedangkan di Indonesia diumumkan dalam stb. 1848, beralkunya KUH Perdata berdasarkan pada asas kerkondansi. Sedangkan ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum perjanjian di atur dalam buku III KUH Perdata.
3. KUH Dagang
4. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1999 tentang larangan praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat. Undang-Undang tersebut terdiri atas II bab dan 53 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang itu meliputi ketentuan umum, asas dan tujuan, perjanjian yang dilarang, kegiatan yang dilarang, posisi dominan, komisi pengawas persaingan usaha, tata cara penanganan perkara dan sanksi.
5. Undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Didalam undang-undang tersebut terdapat dua pasal yang mengatur tentang kontrak, yaitu Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang diartikan kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi atau Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif pilihan penyelesaian sengketa. Undang-Undang tersebut terdiri atas II bab dan 82 Pasal. Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan hukum kontrak adalah Pasal 1 ayat (3) tentang pengertian perjanjian arbitrase, dan Pasal 7 sampai dengan Pasal 11 tentang syarat arbitrase.
7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang perjanjian Internasional. Undang-Undang tersebut terdiri atas 7 bab dan 22 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang itu adalah ketentuan umum pembuatan perjanjian Internasional, pengesahan dari perjanjian Internasional, pemberlakuan dari perjanjian



Internasional, penyimpanan dari perjanjian Internasional dan pengakhiran dari perjanjian Internasional.

Dalam hukum perjanjian terdapat Ragam asas-asas perjanjian, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme mempunyai arti penting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Bahwa perjanjian telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas tentang yang diperjanjikan, bebas pula tentang menentukan bentuk kontraknya. Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, menyebutkan, "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta;
- 4) Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

c. Asas Itikad Baik

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Itikad baik dalam kontrak dibedakan menjadi dua yaitu, itikad baik pra kontrak dan itikad baik pelaksanaan kontrak. Itikad baik pra kontrak atau disebut juga sebagai itikad baik subjektif adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negoisasi. Itikad baik ini bermakna kejujuran bagi para pihak yang melaksanakan negoisasi. Adapun itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut juga sebagai itikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Artinya, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

e. Asas Keperibadian

Yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan, "pada umumnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian, selain untuk dirinya sendiri" sedangkan pasal 1340 KUH Perdata menyebutkan "perjanjian hanya berlaku pada pihak yang membuatnya"



f. Asas Persamaan Hukum

Maksud asas ini, bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibedakan antara satu sama yang lainnya, walaupun subjek hukum tersebut berbeda warna kulit, agama dan ras.

g. Asas Kepercayaan (Vertrouwens Beginsel)

Yaitu kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan kedua belah pihak, dengan kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya melakukan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

h. Asas Keseimbangan

Artinya asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Akan tetapi, debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Asas kepastian hukum atau disebut juga asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus mengormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

j. Asas Moral

Artinya perjanjian tersebut tidak sampai melebihi batas moral (tingkah laku) pada suatu lingkungan

k. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.

Dalam perkembangan doktrin terhadap ilmu hukum, maka dikenal unsur-unsur perjanjian yang lazimnya dibedakan menjadi tiga jenis:

1) Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.

2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

3) Unsur Aksidentalialia



Unsur aksidentalitas adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

B. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pengaturan dan pemberlakuan perjanjian sewa menyewa sebenarnya sejalan dengan pemberlakuan dari ketentuan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia yaitu yang menjadi dasar berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW di Indonesia adalah Pasal 1 Aturan Peralihan UUD 1945 yang berbunyi “segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakannya aturan yang baru menurut undang-undang dasar ini”. Hal tersebut dikarenakan pengaturan perjanjian sewa menyewa terdapat pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lain menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah “persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.

Perjanjian sewa menyewa (huur en verhuur yang terdapat pada Pasal 1548 KUH Perdata) yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang disanggupi pembayarannya. Menurut CST. Kamsil perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama (yang menyewakan) memberi izin dalam waktu tertentu kepada pihak lain (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban dari si penyewa untuk membayar sejumlah uang sewaan. Si penyewa mempunyai kewajiban, yaitu :

- 1) Membayar uang sewa pada waktunya;
- 2) Memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya seolah-olah barang miliknya sendiri.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Jika tidak diperjanjikan lain maka si penyewa tidak boleh menyewakan lagi benda yang disewanya itu karena sudah semestinya hak penyewa hanya perseorangan saja yang mana telah dituju untuk menjaga dan memelihara sesuatu yang telah disewanya.

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan, dengan mana kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga. Penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati. Lain halnya dengan bila seorang disertai barang untuk dipakai



tanpa wajib bayar, maka yang terjadi bukan sewa menyewa, melainkan pinjam pakai. Akan tetapi jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka yang terjadi bukan lagi pinjam pakai, melainkan yang terjadi adalah sewa menyewa.

Dapat dimaknai perkataan waktu tertentu, yang disebutkan dalam Pasal 1548 KUH Perdata yaitu dalam sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu akan disewakan, asal saja disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, untuk satu hari, untuk satu tahun dan sebagainya. waktu tertentu ada yang menafsirkan bahwa maksud pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa tentang waktu sewa ditentukan, misalnya untuk sepuluh bulan, untuk lima tahun dan sebagainya. menurut Subekti, tafsiran seperti itu adalah tepat, karena ada hubungannya dengan ketentuan Pasal 1579 KUH Perdata yang berbunyi "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya".

Jelaslah pasal tersebut ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Selanjutnya dikatakan bahwa sudah selayaknya seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tertentu atau dalam hal lima tahun belum lewat, dengan alasan ia hendak memakai barang yang disewakan itu.

Peraturan tentang sewa menyewa yang terdapat dalam Buku ketiga KUH Perdata, bab ketujuh berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak. untuk waktu tertentu, bukanlah menjadi syarat mutlak dalam perjanjian, namun demikian kiranya penting ada dalam suatu perjanjian untuk menghindari kesewenangan pihak yang menyewakan terutama untuk menghentikan waktu sewa dalam sewaktu-waktu.

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

Dari uraian di atas dapatlah dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

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

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa



adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa diatur dalam KUH Perdata. Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu :

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

Berikut ini diuraikan secara rinci kewajiban Pihak Yang Menyewakan sebagaimana ketentuan Pasal-Pasal yang terdapat dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pasal 1551 KUH Perdata, pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;
- 2) Pasal 1552 KUH Perdata, selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa. Selain itu juga pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi;
- 3) Pasal 1553 KUH Perdata, jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan menjadi gugur demi hukum. jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi;
- 4) Pasal 1554 KUH Perdata, selama masa sewa berlangsung pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan;
- 5) Pasal 1555 KUH Perdata, jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kerusakan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan;
- 6) Pasal 1556 KUH Perdata, tetapi jika pembetulan-pembetulan itu berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut banyaknya waktu yang tersita da bagian barang sewa yang tidak dapat dipakai oleh penyewa. Jika



pembetulan-pembetulan sedemikian rupa sifatnya, sehingga barang sewa yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya tak dapat didiami, maka penyewa dapat memutuskan sewanya. Selain itu pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dan menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurani hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu;

- 7) Pasal 1557 KUH Perdata, jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik;
- 8) Pasal 1559 KUH Perdata, jika orang-orang yang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung. Bahkan ia dapat menuntut supaya ia dikeluarkan dari perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan. Dan selama masa sewa berlangsung penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pematalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- 1) Pasal 1560 KUH Perdata, penyewa harus menepati dua kewajiban utama memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan serta membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- 2) Pasal 1561 KUH Perdata, jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa;
- 3) Pasal 1562 KUH Perdata, jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pertelaan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakangan ini wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan seperti waktu barang itu diterima menurut pertelaan tersebut kecuali yang telah musnah atau berkuang harganya sebagai akibat dari tuanya barang atau sebagai akibat dari kejadian-kejadian yang tak disengaja dan tak dapat dihindarkan;



- 4) Pasal 1563 KUH Perdata, jika tidak dibut suatu pertelaan maka penyewa mengenai pemeliharaan yang menjadi beban para penyewa, dianggap telah menerima barang yang disewa itu dalam keadaan baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dan ia harus mengemalikan barang itu dalam keadaan yang sama;
- 5) Seringkali selama masa sewa berlangsung terjadi kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan baik itu secara sengaja ataupun tidak sengaja sehingga membuat barang sewaan itu rusak dan hal ini mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Untuk mengantisipasi hal yang demikian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan suatu jaminan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1564 KUH Perdata, berbunyi penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya, akan tetapi ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan Penyewa (Pasal 1565 KUH Perdata);
- 6) Pasal 1566 KUH Perdata, Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang sewa oleh teman-temannya atau oleh mereka yang mengambil alih sewanya. Hal ini karena dalam praktek seringkali terjadi kerusakan terhadap barang-barang sewaan yang bukan karena kesalahan dari pihak penyewa melainkan karena kesalahan dari orang yang ada di dalam rumah seperti misalnya teman-teman serumah, sehingga pihak penyewa mengatakan bahwa dia tidak mau memberikan ganti rugi atas barang sewaan yang sudah rusak tersebut;
- 7) Pasal 1567 KUH Perdata, pada waktu mengosongkan barang yang diswa, penyewa boleh membongkar dan membawa segala sesuatu yang dengan biaya sendiri telah dibuat pada barang yang diswa asal pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan tanpa merusak barang yang disewa;
- 8) Pasal 1569 KUH Perdata, jika terjadi perselisihan tentang harga sewa yang dibuat secara lisan dan sudah dijalankan, sedangkan tanda bukti pembayaran tidak ada, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya kecuali bila penyewa memilih untuk menyuruh para ahli menaksir harga sewa;
- 9) Pasal 1570 KUH Perdata, tidak hanya itu juga jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu;
- 10) Pasal 1571 KUH Perdata, kemudian jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat;
- 11) Pasal 1572 KUH Perdata, tidak hanya itu juga pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam;
- 12) Pasal 1573 KUH Perdata, jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan



- menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam Pasal-Pasal mengenai penyewa secara lisan;
- 13) Pasal 1574 KUH Perdata, dalam hal kedua pasal tersebut di atas, penanggungan utang yang dibuat untuk penyewaan tidak meliputi kewajiban yang terjadi akibat perpanjangan sewa;
 - 14) Pasal 1575 KUH Perdata, persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa;
 - 15) Pasal 1576 KUH Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi;
 - 16) Pasal 1577 KUH Perdata, pembeli dengan perjanjian membeli kembali tidak dapat menggunakan wewenangnya untuk memaksa penyewa mengosongkan barang yang disewa, sebelum ia menjadi pemilik mutlak dengan lewatnya tenggang waktu yang ditentukan untuk pembelian kembali;
 - 17) Pasal 1578 KUH Perdata, seroang pembeli hendak menggunakan wewenangnya yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa, untuk memaksa penyewa mengosongkan barang sewa jika barangnya dijual, wajib memperingatkan penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh kebiasaan setempat mengenai penghentian sewa. Dalam hal sewa tanah, peringatan tersebut harus disampaikan sedikitnya satu tahun sebelum pengosongan;
 - 18) Pasal 1579 KUH Perdata, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya;
 - 19) Pasal 1580 KUH Perdata, jika dalam persetujuan sewa telah disetujui bahwa pihak yang menyewakan akan berhak memakai sendiri rumah atau tanah yang disewakan maka ia wajib memberitahukan kehendaknya untuk menghentikan sewa sekian lama sebelumnya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1578 KUH Perdata;
 - 20) 1581 KUH Perdata, penyewa yang tidak melengkapi sebuah sewa rumah dengan perabot rumah secukupnya, dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali bila ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran sewa rumah;
 - 21) 1582 KUH Perdata, seorang penyewa kedua tidak wajib membayar kepada pemilik lebih dari jumlah harga sewa kedua yang masih terutang kepada penyewa pertama pada waktu dilakukan suatu penyitaan. Dan ia tak boleh mengajukan pembayaran yang dilakukan sebelumnya. Kecuali jika pembayaran itu dilakukan menurut suatu perjanjian yang dinyatakan dalam persetujuan sewa itu atau menurut kebiasaan setempat;
 - 22) 1583 KUH Perdata, pembetulan-pembetulan kecil sehari-hari, dipikul oleh penyewa. Jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu maka dianggap demikianlah pembetulan pada lemari toko, daun jendela, kunci dalam, kaca jendela, baik di dalam maupun di luar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, pembetulan-pembetulan itu harus dipikul oleh pihak



- yang menyewakan bila pembetulan itu terpaksa dilakukan karena kerusakan barang yang disewa atau karena keadaan yang memaksa;
- 23) 1584 KUH Perdata, menjaga kebersihan sumur, kolam air hujan, dan tempat buang air besar dibebankan kepada pihak yang menyewakan, jika tidak diperjanjikan sebaliknya. Menjaga kebersihan asap, jika tidak ada perjanjian dibebankan kepada pihak yang menyewa;
 - 24) 1585 KUH Perdata, sewa mebel untuk melengkapi sebuah rumah, tempat kediaman, toko atau ruangan lainnya, harus dianggap telah dibuat untuk jangka waktu penyewaan rumah, tempat kediaman, toko atau ruangan menurut kebiasaan setempat;
 - 25) 1587 KUH Perdata, jika penyewa sebuah rumah atau ruangan setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan.

Pada dasarnya seorang penyewa boleh menyewakan kembali barang atau benda yang disewanya kepada orang lain. Pihak penyewa boleh menyewakan kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka menyewakan barang atau benda sewaan tidak diperbolehkan, karena dianggap melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang (yang menyewa pertama) dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat.

Dapat dipahami bahwa sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu (yang menyewakan atau yang menyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal selama yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa itu masih tetap ada. Sebab apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya dapat digantikan oleh ahli warisnya, baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa.

Begitu juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa oleh pihak yang menyewakan tidak menyebabkan putusannya perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya. Namun demikian tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian dapat terjadi apabila terdapat dasar atau alasan-alasan yang kuat untuk itu. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa adalah :

- a) Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang



tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalah gunakan, dan lain sebagainya. dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b) Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah, dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan kepada pihak penyewa.

c) Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

d) Adanya uzur

Maksud uzur di sini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang. Kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.

KESIMPULAN

Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu sesuai dengan Pasal 1548 KUH Perdata. Pengaturan dan pemberlakuan perjanjian sewa menyewa diatur secara utuh yang dimulai dengan pengertian sewa menyewa, bentuk sewa menyewa dan akibat hukum terhadap sewa menyewa yang terdapat pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.

DAFTAR RUJUKAN

- Abi Anggita dan Johan Setiawan, 2018, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, CV. Jejak, Jawa Barat.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan*, Cet ke-6, RajaGrafindo, Jakarta.
- Berman Sitanggang, Yusuf Hanafi Pasaribu. (2022). Peranan Penyidik Dalam Penerapan Diversi Pada Tahap Penyidikan Terhadap Anak Yang Melakukan Tindak Pidana Narkotika (Studi Kasus Pada Polrestabes Medan) . *Yustisi Jurnal Fakultas Hukum* 9(2).
- Eka N.A.M dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Setara Press, Malang.
- Dwi Tatak Subagiyo, 2018, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, Penerbit UWKS Press, Surabaya.
- H. Syafrinaldi, dkk, 2019, *Hukum dan Teori Dalam Realita Masyarakat*, UIR-Press, Pekanbaru.



- I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang.
- I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH-Utama, Jakarta.
- I Made Sudarma Adiputra, dkk, 2021, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, Yayasan Kita Menulis, Denpasar.
- Indra Muchlis Adnan, Sufian Hamim dan Tiar Ramon, 2016, *Hukum Bisnis*, Trussmedia Grafika, Yogyakarta.
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Korliston Sijabat, Syaiful Khoiri Harahap. (2022). Kedudukan Fungsi Akte Notaris Dalam Perseroan Terbatas Pertanggung Jawabannya Di Tinjau Dari Hukum Perdata. *Yustisi Jurnal Fakultas Hukum* 10(1).
- Lukman Santoro Az, et al, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Trussmedia Grafika, Yogyakarta.
- Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian, Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.
- Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Nanggroe Aceh Darussalam.
- Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo.
- Rosa Agustina, dkk, 2012, *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Salim H.S, 2017, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim, 2013, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Siti Malikhatun Badriyah, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Franchise*, CV. Tiga Media Utama, Semarang.
- Sri Hayati, Khomaini. (2022). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pencatatan Perkawinan Umat Kong Hucu Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan Yang Diubah Menjadi Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013. *Yustisi Jurnal Fakultas Hukum* 9(1)
- Yahma, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenada Media Group.
- Y. Sari Murti Widiyastuti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata (Bagian Pertama)*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Yulia, 2015, *Hukum Perdata*, CV. Biena Edukasi, Lhokseumawe.
- Yulia, 2016, *Buku Ajar Hukum Adat*, Unimal Press, Lhokseumawe.
- Claudia Soleman, 2018, *Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lex Privatum, Volume VI, Nomor V, Juli.
- Dermina Dsalimunthe, 2017, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3, Nomor 1 Edisi Januari-Juni.
- Muhammad Kurniawan Budi Wibowo. 2018. *Teori Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam*. *Jurnal Mamba'ul' Ulum*, Volume 14, Nomor 2, Oktober.



- Nurlaila Isima dan Syahrul Mubarak Subeitan, 2021, *Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya*, AL-Aqdu: Journal of Islamic Economics Law, Volume 1, Nomor 2.
- Nur Sa'adah dan Sri Endah Indriawati, 2020, *Akibat Hukum Perjanjian Melalui Elektronik Ditinjau dari Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Volume 11, Nomor 2, Oktober.
- Ridel Timothy Runtuuwu, dkk, 2022, *Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lex Privatum, Vol X, No 1, Januari.
- Saptono, 2014 *Teori-Teori Hukum Kontrak Bersumber Dari Paham Individualisme*, Jurnal Repertorium, 2344-2646, Edisi 1 Januari-Juni.
- Syamsul Munir dan Soesilo, 2022, *Studi Perbandingan Keabsahan Perjanjian Perspektif KUH Perdata, Hukum Islam, Hukum Adat*, Jurnal IUS, Volume X, Nomor 02, September
- Sudjana, 2019, *Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang*, VeJ, Volume 2, Nomor 5.
- Taufik Hidayat Lubis, 2022, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 3
- Alisa Q, *Teori Keadilan Menurut Para Filsuf*, melalui <https://www.gramedia.com/literasi/teori-keadilan/> diakses Rabu, 19 Juli 2023, Pukul 19.00 Wib.
- <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-debitur-75163> Diakses pada tanggal Rabu 28 Maret 2023.