

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1. Definisi Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUHPerdata perjanjian merupakan “*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.*” Definisi perjanjian menurut pakar hukum perdata lainnya mendefinisikan hukum perjanjian, sebagai berikut:

- a. Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi kesepakatan antara dua pihak (*een tweezijdige overeenkomst*) berdasarkan konsensus untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu;
- b. Subekti, perjanjian adalah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu;
- c. Achmad Ikhsan, mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogeens rechtelijke*), antara dua pihak atau lebih di mana salah satu berkewajiban memberikan suatu prestasi dan pihak lainnya mempunyai hak terhadap prestasi tersebut;
- d. J. Satrio, memberikan dua pengertian, yaitu perjanjian dalam arti luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas adalah kehendak (atau dianggap dikehendaki) para pihak dalam membuat perjanjian yang menimbulkan akibat hukum, termasuk di

dalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit.¹²

Berdasarkan pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian antara lain: Yang pertama adalah supremasi hukum. Aturan hukum kontrak dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Asas hukum kontrak tertulis adalah ketentuan hukum yang diatur dalam peraturan hukum, perjanjian internasional, dan yurisprudensi. Sedangkan ketentuan hukum kontrak yang tidak tertulis merupakan ketentuan hukum yang tumbuh dan berkembang di masyarakat. Contohnya pembelian dalam jumlah besar, penjualan tahunan dan lain-lain. Konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

Kedua, unsur subyek hukum (*rechtsperson*). *Rechtsperson* diartikan sebagai pemegang hak dan kewajiban. Subyek hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang memiliki piutang dan debitur adalah orang yang melunasi utang. Ketiga, prestasi. merupakan pemenuhan hak kreditur dan kewajiban debitur, prestasi meliputi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan unsur keempat adalah konsensus. Konsensus merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, kata sepakat adalah salah satu

¹²Tedy Kuswara, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pb. Rancah Karya Dan Pemerintah Desa Caturtunggal*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, Hlm. 24-25

syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPdata. Unsurkelima yaitu adanya akibat hukum. Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum dan dapat dituntut apabila tidak terpenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.¹³

2.1.2. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian, yakni:

a. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri

Kata sepakat diartikan sebagai tanda persetujuan para pihak, bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju, dan sadar mengenai isi perjanjian yang akan diadakan.¹⁴ Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan kesepakatannya (*Toestemming*) apabila memang dikehendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman memberi pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antar para pihak-pihak.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm 53

¹⁴ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 17

Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).¹⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat lima cara untuk penyesuaian pernyataan kehendak, yaitu:

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawan; dan
5. Membisu asal dipahami atau diterima pihak lawan¹⁶

Hal yang menyebabkan cacat hukum adalah salah satu pihak atau keduanya memberikan persetujuan karena suatu kekhilafan yaitu karena adanya:

1. Paksaan (*dwang*), setiap ancaman dengan tujuan pihak lain memberikan hak dan kewenangannya. Paksaan dapat berbentuk suatu kejahatan.
2. Penipuan (*bedrog*), tindakan yang mempunyai unsur dan tujuan jahat, penipuan tersebut dilakukan sebelum perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian tersebut.
3. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), keadaan seseorang dalam perjanjian tidak dapat membuat keputusan sendiri karena dipengaruhi suatu hal yang mempengaruhi melakukan penilaian. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena keunggulan ekonomi atau kejiwaan.¹⁷

Kesepakatan para pihak merupakan implementasi asas konsensualisme, yaitu tanpa adanya kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka

¹⁵ Ridwan Khaerandy, Aspek-aspek Hukum Franchise dan keberadaannya dalam hukum Indonesia, *Majalah Unisa*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2004, hlm. 11

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 7

¹⁷ Leli Joko Suryono, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, hlm. 47-48.

perjanjian dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk membuat suatu perjanjian, karena suatu perjanjian yang dilakukan dengan paksaan merupakan pertentangan. Adanya pemaksaan menandakan tidak adanya kesepakatan pada saat penandatanganan perjanjian, yaitu pihak yang dipaksa untuk mengadakan perjanjian tidak mempunyai pilihan selain menyetujui untuk terikat pada perjanjian yang akan dibuatnya.¹⁸

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa “*setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap*”. Berdasarkan ketentuan tersebut dijelaskan bahwa pada umumnya setiap orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, kecuali mereka yang secara tegas dianggap tidak cakap oleh undang-undang. Pasal 330 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun atau tidak melakukan perkawinan terlebih dahulu. Secara *a contrario* dapat disimpulkan bahwa seseorang dianggap dewasa apabila telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Jika seseorang di bawah pengampuan, maka secara yuridis orang tersebut juga dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu sebagai syarat ketiga mempunyai 2 (dua) pengertian. Pertama, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah barang

¹⁸ Ghansam Anand, Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam Penyesuaian Kontrak, *Jurnal Yuridika Edisi No. 2 Vol. 26*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2011, hlm. 92

atau benda yang sudah ditentukan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUHPerdata. *Kedua*, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah prestasi dalam perjanjian. Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu hal tertentu juga merupakan obyek perjanjian.¹⁹

d. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau diadakan karena sebab yang salah atau dilarang, adalah batal. Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa sebab-sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan dengan masalah batal demi hukum (*nieteg* atau *null and ab initio*) dan dapat dibatalkan (*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

¹⁹Taufiq El Rahman, *Perlindungan Debitur Terhadap Berlakunya Klausula-klausula yang Menguntungkan Kreditur dalam Perjanjian Kredit Sindikasi*, Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta 2000, hlm.18.

dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

2.1.3. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk Perjanjian dibedakan atas dasar sebagai berikut:

a. Berdasarkan cara lahirnya terdiri dari

1. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang telah dianggap lahir, cukup dengan kesepakatan.

2. Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah perjanjian di mana agar dapat dianggap lahir, disyaratkan bahwa kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertentu atau formil. Jika dituangkan dalam bentuk akta otentik, misalnya perjanjian pendirian perseroan terbatas. Ada juga yang hanya disyaratkan tertulis saja, misalnya perjanjian penanggungan.

3. Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru dianggap telah lahir dan sah mengikat para pihak apabila di dalam perjanjian tersebut selain telah mencapai kata sepakat juga dituntut terdapat suatu perbuatan nyata yang dianggap sah dan mengikat.

b. Berdasarkan pengaturannya terdiri dari:

1. Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang menurut undang-undang diberi nama tertentu. Nama-nama yang disebutkan dalam penamaan perjanjian adalah penjualan, sewa guna usaha, sewa guna usaha, wesel, polis asuransi, dan lain-lain. Perjanjian tersebut tidak hanya mempunyai namanya sendiri tetapi juga ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan contoh-contoh yang disebutkan di atas, terlihat bahwa perjanjian penamaan tidak hanya diatur dalam KUHPerdara saja, melainkan juga diatur dalam KUHDagang bahkan undang-undang tertentu. Diketahui pula bahwa ada beberapa perjanjian yang dalam praktek sehari-hari²⁰

2. Perjanjian Tidak Bernama.

Perjanjian tidak bernama ialah perjanjian dengan tidak diberikan nama khusus dalam undang-undang. Di sisi lain, beberapa perjanjian justru mempunyai nama atau nama tertentu dalam kehidupan sehari-hari yang tidak diatur oleh undang-undang, setidaknya tidak secara khusus di Indonesia. Contohnya termasuk perjanjian sewa-beli, wali amanat. Sekalipun undang-undang tidak menyebutkan atau secara khusus mengatur perjanjian tanpa nama ini, namun asas kebebasan berkontrak dalam KUH Perdata mengatur bahwa para pihak dalam perjanjian mempunyai wewenang untuk mengadakan perjanjian.

²⁰Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia, Op. Cit., hlm. 192.

dengan nama yang tidak diatur dalam KUHPdata sepanjang syarat-syarat sah terpenuhi.²¹

c. Berdasarkan sifat perjanjian terdiri dari:

1. Perjanjian Pokok

Perjanjian Pokok adalah Perjanjian antara debitur dan kreditur yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada perjanjian.

2. Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian antara debitur dan kreditur yang dibuat sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian Pokok.

d. Berdasarkan prestasi yang diperjanjikan terdiri dari

1. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak, seperti perjanjian pinjam- mengganti.

2. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dan hak juga kepada kedua belah pihak di mana hak dan kewajiban itu mempunyai hubungan timbal balik, misalnya pada perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian tukar-menukar.

e. Berdasarkan akibat yang ditimbulkan terdiri dari:

1. Perjanjian Obligatoir

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008., hlm. 64.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian, menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Pada dasarnya perjanjian obligatoir hanya melahirkan perikatan saja, dalam arti bahwa hak atas objek perjanjian belum beralih. Untuk peralihannya masih diperlukan adanya penyerahan.

2. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan dimaksudkan untuk mengalihkan benda atau hak atas benda, di samping untuk menimbulkan, mengubah atau menghapuskan hak kebendaan.²²

2.1.4. Hapusnya perjanjian

Hapusnya perikatan dalam kontrak yang timbul dari persetujuan maupun dari undang-undang diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Dalam pasal tersebut hapusnya suatu perikatan dapat terjadi melalui cara-cara sebagai berikut:

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran diikuti oleh penyimpanan;
- c. Pembaruan utang (inovati);
- d. Perjumpaan utang (konvensasi);
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatani:

²²Rosdalina Bukido, *Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan*, Jurnal Ilmiah Alsyi'rah Vol 7 No. 2, Stain Manado, 2009. Hlm 6-10

- i. Syarat yang membatalkan;
- j. Kedaluarsaan.

Selain yang telah diatur oleh KUHPPerdata terdapat sebab lain dihapusnya perjanjian, meliputi:

- a. Berakhirnya waktu dalam perjanjian;
- b. Meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian;
- c. Pernyataan pailit dalam perjanjian *maatschap*;
- d. Adanya ketentuan khusus yang membatalkan perjanjian

2.2. SEWA MENYEWA

2.2.1. Definisi sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huur en verhuur*, dalam bahasa Inggris disebut *rent* atau *hire*. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Dari pengertian tersebut diatas Maka sewa menyewa merupakan hubungan hukum yang dikategorikan dalam perjanjian timbal balik dimana pihaknya sebagai kreditur dan debitur. Perjanjian sewa-menyewa dalam Islam disebut dengan istilah *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-*

Ajru yang berarti *Al-'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara' Al-Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²³

Perjanjian Sewa berdasarkan pasal 1548 KUH Perdata dengan menggunakan istilah *Huur en Verhuur* untuk memberikan kesan bahwa kedua belah pihak sedang menyewa. Faktanya, sewa terjadi ketika salah satu pihak memberikan hak untuk menggunakan properti dan pihak lain membayar untuk menggunakan objek yang disewanya..

Pasal 1548 KUH Perdata mengatur tentang kesepakatan para pihak untuk melakukan perjanjian, dimana pihak pertama menentukan harga dari harta tersebut dengan waktu tertentu dan kesepakatan harga sewa para pihak. Sewa, seperti halnya kontrak jual beli dan kontrak-kontrak lainnya pada umumnya, merupakan suatu perjanjian berdasarkan musyawarah mufakat. Artinya sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal yang mendasar yaitu barang, harga dan waktu.²⁴

Dalam referensi lain yang berkaitan dengan kontrak sewa-menyewa hanya sekedar soal sewa-menyewa (*huur*), sebagaimana diatur dalam pasal 1501 dan 1570 KUHPerdata. Kemudian, pada pasal 1568 KUHPerdata, istilah *verhuring* kembali digunakan. Walaupun mempunyai istilah yang berbeda, namun itu adalah sewa-menyewa. Sewa adalah suatu perjanjian

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, adjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 69-70.

²⁴ Tedy Kuswara, Op. Cit., hlm 52

konsensus yang objeknya dapat berupa barang apa saja dan dapat diadakan dengan tenggang waktu tertentu atau tanpa waktu tertentu.

Pasal 1556 dan 1557 KUHpd mengatur bahwa pemberi sewa hanya boleh menanggung beban gangguan yang disertai tuntutan. Memang sekedar sewa tanah saja, itu adalah pelaksanaan UUPA (UU Pokok Agraria), namun peraturannya harus menghormati syarat-syarat yang tertuang dalam KUH Perdata karena ketentuan komitmen dan perjanjian sudah ditentukan.

Selain menurut batas-batas yuridis di atas, beberapa pakar memberikan penjelasan terhadap perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. M.Yahya Harahap menyatakan baha

“Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”²⁵

- b. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”.²⁶

Seperti perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, sebagai berikut:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek);
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian);

²⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 220

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *“Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”*, Sumur Bandung, 1981, hlm. 190

- c. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda; dan
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.²⁷

2.2.2. Bentuk Perjanjian dalam sewa menyewa

Bentuk perjanjian dalam sewa menyewa sesuai dengan KUHPdt adalah sebagai berikut

- a. Perjanjian sewa menyewa secara lisan

Perjanjian lisan diatur dalam ketentuan Pasal 1571 KUHPdata, perjanjian lisan diadakan atas suka rela dan kepercayaan para pihak. Perjanjian lisan ditandatangani tanpa perlu dibuat secara tertulis.

- b. Perjanjian sewa menyewa secara tertulis

Perjanjian tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPdata, perjanjian tertulis dapat dibuat dalam bentuk akta dengan tanda tangan tersendiri. Perjanjian tertulis berupa akta otentik yang dibuat oleh notaris dan perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian tertulis dapat dijadikan bukti yang kuat.

2.2.3. Mengulang sewakan

Pengulangan sewa terjadi apabila penyewa bertindak sendiri sebagai penyewa, dari penyewa berdasarkan perjanjian sewa yang dibuat oleh penyewa dengan pihak ketiga. Perjanjian berlaku hanya untuk pihak-pihak yang

²⁷ Salim H.S, “*Hukum Kontrakan*”, cetakan ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.59

membuatnya saja baik sebagian maupun untuk seluruhnya. Dengan demikian, terjadi hubungan sewa antara penyewa dalam kontrak awal dengan pihak ketiga. Inilah yang dimaksud dengan menyewakan kembali suatu barang atau benda akad (*weserver huur*), yang dalam konteksnya berbeda dengan perbuatan menyerahkan sewa kepada orang lain (*zijn huur aan een andere afstan*). Dalam hal ini, pihak ketiga berhubungan langsung dengan *lessor* atau pemilik barang atau pokok kontrak.²⁸

Pasal 1340 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian hanya sah antara pihak-pihak yang menandatangani, perjanjian itu tidak menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, dan pihak ketiga itu tidak memperoleh manfaat dari perjanjian itu. Menyewakan barang dan barang sewaan dilarang berdasarkan Pasal 1559 KUHPerdara Indonesia, yang menyatakan bahwa penyewa tidak diperbolehkan memperbarui barang yang disewa atau mengalihkan hak sewa kepada orang lain. Apabila terjadi wanprestasi, mengancam akan mengakhiri sewa dan mengganti biaya, kerugian dan bunga, sedangkan penyewa setelah berakhirnya kontrak tidak wajib mematuhi perpanjangan sewa. Dalam hal terdapat beberapa penyewaan, penyewa akan bertindak secara independen sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan dengan pihak ketiga.²⁹

²⁸ Yahya Harahap., *Op.Cit*, hlm 231-232

²⁹ *Ibid*

2.2.4. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa

Pasal 1576 KUH Perdata mengatur bahwa suatu kontrak sewa dapat berakhir apabila dicatat secara tertulis bahwa kontrak sewa itu dengan sendirinya berakhir dalam jangka waktu yang ditentukan oleh para pihak pada saat mengadakan kontrak. Sewa dapat pula berakhir untuk jangka waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan berdasarkan Pasal 1571. Pasal 1571 KUHpd mengatur tentang sewa yang mempunyai jangka waktu tertentu tetapi diperjanjikan secara lisan. Perjanjian tersebut tidak berakhir pada tanggal yang disepakati tetapi akan berakhir setelah salah satu pihak memberitahukan niatnya untuk mengakhiri sewa, sesuai dengan jangka waktu pemberitahuan (*opzeggingstermijn*) yang lazim setempat. Batas waktu antara penghentian dan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.

Pengakhiran suatu sewa, baik secara tertulis maupun lisan, tanpa tanggal kadaluarsa tertentu, yaitu secara umum dapat diasumsikan bahwa pengakhiran suatu sewa berlangsung sampai waktu yang dianggap tepat oleh para pihak. Hal ini dapat menjadi panduan karena undang-undang itu sendiri tidak mengatur cara mengakhiri sewa tanpa batas waktu. Undang-undang hanya mengatur pengakhiran perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan lisan dengan kesepakatan mengenai tanggal berakhirnya perjanjian sewa-menyewa.³⁰

³⁰ Tedy Kuswara, *Op. Cit.*, hlm. 47

2.3. WANPRESTASI

2.3.1. Definisi wanprestasi

Wirjono Prodjodikoro menjelaskan wanprestasi merupakan ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, dengan arti terdapat prestasi yang wajib dipenuhi. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.³¹ Menurut M.Yahya Harahap “wanprestasi” dapat diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.³² sedangkan wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesie*) disebut dalam Pasal 1238 berbunyi;

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Menurut Muhammad Syaifuddin, secara prosedural tetapi konkrit, wanprestasi terjadi jika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dinyatakan lalai (*in mora stelling; ingebereke stelling*) dalam melaksanakan prestasi, atau dengan kata lain wanprestasi terjadi ketika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar

³¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1974, hlm. 17.

³² Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 60

kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jadi, pernyataan lalai adalah suatu *rehctmiddel* atau upaya hukum kontrak (*vide KUH Perdata*) untuk sampai kepada tahap debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut dinyatakan wanprestasi.³³

Apabila batas waktu pelaksanaan tidak dapat ditentukan, maka bila perlu kreditur atau pihak yang berhak meminta pelaksanaan akad harus memberitahukan kepada debitur atau pihak lain yang wajib melaksanakannya. Kontrak untuk melaksanakan kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan somasi. Pelanggaran yang dilakukan oleh debitur atau para pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan akad dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur atau para pihak yang mempunyai hak untuk melaksanakan akad.³⁴

2.3.2. Jenis-jenis wanprestasi

Menurut R. Subekti, bentuk wanprestasi ada 4 (empat), yaitu:

1. Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan;
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.³⁵

2.3.3. Hak kreditur jika terjadi ingkar janji

³³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 339

³⁴ *Ibid.*,

³⁵ Subekti., *Op.Cit.* hlm. 50

Akibat pelanggaran ini, pihak yang dirugikan berhak menggugat untuk menuntut ganti rugi, penggantian biaya kerugian, dan bunga, jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW) yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pasal 1243 menyatakan:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga akibat wanprestasi mulai dituntut hanya apabila debitur, setelah dinyatakan lalai dalam melaksanakan prestasi, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diserahkan atau yang harus dilakukan, diberikan dalam masa tenggang yang telah berlalu.

b. Pasal 1244 menyatakan:

Debitur harus dikenakan sanksi untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga apabila tidak dapat dibuktikan bahwa komitmen tidak dipenuhi atau waktu pelaksanaan komitmen bukan karena suatu kejadian yang tidak diharapkan dan tidak dapat dijelaskan. padahal tidak ada itikad buruk terhadapnya..

Dari hal di atas terdapat 4 (empat) akibat hukum akibat terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan masih ada. Dimana kreditur selalu dapat menuntut debitur atas pelaksanaan kewajibannya apabila ia terlambat melaksanakan kewajibannya. Selain itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi apabila terjadi keterlambatan dalam pelaksanaan aktanya.

³⁶ Salim H.S, *Op.Cit*, Hal.99

Memang benar, kreditur akan mendapatkan keuntungan jika debitur melaksanakan putusannya tepat pada waktunya.

2. Debitur membayar ganti rugi kepada kreditur;
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.³⁶

Oleh karena adanya wanprestasi debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban dalam melaksanakan prestasi atas kontrak mengakibatkan hal-hal sebagai berikut:

1. Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (Pasal 1243 BW);
2. Harus Pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 BW);
3. Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (Pasal 1237 ayat (2) BW);

³⁶ Salim H.S, *Op.Cit*, Hal.99

4. Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan(Pasal 181 ayat (2) HIR).

Menurut Abdulkadir Muhammad dari Pasal 1246 KUHPdata tersebut, terdapat 3 unsur dari ganti rugi yaitu sebagai berikut :

1. Ongkos-ongkos telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak,biaya materai, dan biaya iklan;
2. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat
3. kelalaian debitur; dan
4. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, karena debitur lalai sehingga kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkan.³⁷

2.3.4. Pembelaan debitur jika dituntut ganti rugi

Pembelaan debitur jika dituntut ganti rugi adalah:

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan kahar. Seperti barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusakan, bencana alam dan lain-lain
2. Mengajukan tuntutan bahwa keditur sendiri juga telah lalai (*Exceptio Non Adimereti Contractus*). Misalnya si pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka
3. Mengajukan tuntutan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*). Misalnya si pembeli menerima barang yang tidak

³⁷ Abdulkadir Muhammad (2)., *Op.Cit.*, hlm. 41

memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak memberi tahu si penjual atau tidak menerima barangnya

