BAB II

LANDASAN TEORI

A. RUANG LINGKUP PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbintenis*), yang mempunyai arti lebih luas dari perkataan perjanjian. Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumber yang lainnya yang juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai perjanjian/persetujuan itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :”Persetujuan adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Terhadap rumusan Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa pendapat yang dikemukakan oleh para sarjana hukum diantaranya adalah R. Subekti yang memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.” [3]

[3] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm.1.

Beliau berpendapat pula, bahwa dalam bentuknya perjanjian merupakan serangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulisnya. R. Setiawan memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah: “Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”[4]

R. Setiawan menganggap bahwa Pasal 1313 KUH Perdata mempunyai beberapa kelemahan diantaranya, dalam pasal tersebut hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sehingga pasal tersebut kurang lengkap, karena dengan menggunakan kata mengikatkan diri mempunyai kesan seolah-olah perjanjian itu hanya janji sepihak, sedangkan umumnya perjanjian melibatkan dua orang atau lebih.

Kelemahan berikutnya hanya menyebutkan perbuatan saja sehingga menimbulkan pengertian terlalu luas. Sehubungan dengan hal itu kiranya ada perbaikan mengenai pasal diatas, yaitu:

a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan yang bertujuan menimbulkan perbuatan hukum.
b. Menambahkan perkataan saling mengikatkan diri. Dengan demikian rumusan Pasal 1313 KUH Perdata menjadi sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri.”

[4] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1986, hlm.2.

Pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat menimbulkan atau melahirkan perikatan, yaitu hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak pada satu pihak dan kewajiban para pihak lainnya atas suatu prestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata berbunyi: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.”

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, dalam hal ini terdapat persyaratan subjektif dan objektif yaitu:

Persyaratan Subjektif

a. Adanya kesepakatan para pihak
b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Persyaratan Objektif

c. Suatu hal tertentu atau suatu objek tertentu, dan
d. Adanya suatu sebab (*causa*) yang halal

Perbedaan syarat subjektif dan objektif adalah bahwa syarat subjektif apabila tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbar*), sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig van rechtswege*), perjanjian tersebut sejak semula dianggap batal dan hakim berkuasa untuk menyatakan

pembatalan itu meskipun tidak ada permintaan dari pihak lain. Agar lebih jelas syarat tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan para pihak

   Maksudnya adalah kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian bersepakat dan setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang mereka adakan. Dapat mengenai orang atau barang dengan siapa perjanjian itu diadakan. Perjanjian itu dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

   a) Adanya kekeliruan/kekhilafan (*dwaling*).

      Yaitu jika kehendak seseorang pada saat membuat perjanjian dipengaruhi oleh kesan atau pandangan yang palsu.

   b) Adanya paksaan (*dwang*).

      Dalam Pasal 1324 KUH Perdata, paksaan adalah keadaan dimana seseorang melakukan perbuatan dalam hal ini membuat perjanjian karena takut ancaman, baik fisik maupun dengan cara-cara lain.

   c) Adanya penipuan (*bedrog*).

      Penipuan menurut Pasal 1328 KUH Perdata, mensyaratkan adanya tipe muslihat atau ketidakjujuran, dapat terjadi pula jika salah satu pihak mengarahkan kemauan pihak lainnya kejalan yang salah, dengan memberikan keterangan yang tidak benar disertai tipu muslihat, sehingga pihak lawannya

mendapatkan suatu gambaran yang tidak benar dan akhirnya membujuk pihak lawannya untuk memberikan persetujuan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, Pada asasnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Menurut Pasal 47 jo Pasal 50 UU No. 1Tahun 1974 (Undang-Undang Perkawinan) batas usia dewasa 18 tahun atau sudah kawin. Adapun yang tidak cakap menurut hukum diantaranya orang yang belum dewasa, tidak sehat akal pikirannya. Orang yang berada dibawah pengampuan/*curatele* masih mungkin mengadakan perjanjian melalui pengampuannya/*curator.*

c. Suatu hal tertentu atau objek tertentu

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau objek tertentu atau barang tertentu, sehingga yang diperjanjian harus cukup jelas, masing-masing pihak harus mengetahui hak-hak dan kewajibannya.

Sedangkan Pasal 1334 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Objek perjanjian dapat pula barang-barang yang baru diharapkan kemudian, misalnya hasil panen yang hasilnya belum diketahui.”

d. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Yang dimaksud isi perjanjian itu tidak dilarang atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan atau nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.

Uraian tentang syarat sahnya perjanjian dapat diambil kesimpulan, bahwa keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus dipenuhi dalam setiap perjanjian, sehingga apabila salah satu unsur tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum.

3. Macam-macam Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dapat dibedakan menjadi beberapa macam yaitu sebagai berikut:

a. Perjanjian sepihak atau timbal balik.

   Perjanjian timbale balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok kepada kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa, sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana hanya terdapat kewajiban pada satu pihak dan hak pada pihak lain, misalnya hibah dan pemberian hadiah.

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban.

   Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana salah satu pihak mendapatkan keuntungan dari pihak lainnya secara cuma-Cuma, misalnya pemberian hadiah dan hibah, sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terdapat prestasi dari pihak yang

satu terhadap pihak lainnya misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa.

c. Perjanjian konsensuil, riil dan formil.

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang terjadi dengan kata lain sepakat antara kedua belah pihak, sedangkan perjanjian rii dan formil adalah perjanjian dimana selain diperlukan kata sepakat, juga diperlukan penyerahan barang dan harus dituangkan dalam bentuk tertentu secara formil.

d. Perjanjian bernama, tidak bernama dan campuran.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang oleh undang-undang telah diatur secara khusus, yakni dari BAB V sampai dengan BAB XVIII Buku III KUH Perdata dan terdapat pula dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Adapun perjanjian bernama antara lain: perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan sebagainya, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang dianut secara khusus dalam perundang-undangan,perjanjian ini sangat berguna untuk mengikuti perubahan yang terjadi dalam masyarakat. Bentuk perkembangan dari perjanjian tidak bernama antara lain: perjanjian sewa-beli. Jual-beli dengan cicilan, pola bagi hasil dan sebagainya.

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang didalamnya terkandung unsur yang sulit dikualifikasikan sebagai perjanjian

bernama atau tidak bernama. Untuk mengidentifikasikan perjanjian campuran dikenal tiga teori[5] yaitu:

a) Teori *Absorptie*

   Menurut teori ini diterapkan perundang-undangan yang paling menonjol dalam perjanjian tersebut.

b) Teori *Combinatie*

   Menurut teori ini perjanjian dibagi-bagi dan kemudian atas masing-masing bagian diterapkan ketentuan undang-undang yang berlaku.

c) Teori *Suy Generis*

   Menurut teori ini ketentuan yang terdapat dalam perjanjian campuran diterapkan secara analogis.

4. Resiko dan Akibatnya

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.[6] Dalam Buku III KUH Perdata, hanya satu Pasal yang mengatur risiko Pasal 1237 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: " Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan kebendaan suatu tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berpiutang."

---

[5] http://id.scribe.com/doc/48150344/sumber_teori_perjanjian.html. Diakses pada hari Kamis, 22 Oktober 2012, pukul 19.35 WIB.

[6] R. Subekti, *Op. cit*, hlm. 59

Maksud ”tanggungan” dalam pasal ini sama dengan “risiko” merupakan akibat dari keadaan yang memaksa (*overmacht*), yaitu peristiwa yang tidak dapat diduga pada saat perjanjian dibuat yang kemudian terjadi, dan menghalangi debitur untuk berprestasi dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko. Keadaan memaksa dapat menimbulkan akibat sebagai berikut:

a. Debitur tidak dapat lagi memenuhi prestasi
b. Debitur tidak dapat lagi dikatakan lalai karenanya tidak wajib membayar ganti rugi
c. Resiko tidak beralih pada debitur
d. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik

Sehubungan dengan persoalan risiko, perlu dibedakan antara risiko pada perjanjian sepihak dan risiko pada perjanjian timbal balik adalah sebagai berikut:

a. Risiko pada perjanjian sepihak, misalnya pemberian hibah risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur, dimana ketentuannya diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

   “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu sejak perikatan dilahirkan, adalah atas

tanggungan si berpiutang, jika si berpiutang lalai maka semenjak kelalaian, kebendaan adalah tanggungannya."

b. Risiko pada perjanjian timbal balik

Misalnya pada perjanjian tukar menukar sebagai mana diatur dalam Pasal 1545 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya maka pesetujuan dianggap gugur dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menunutut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar."

5. Wanprestasi dan *Overmacht* (Keadaan memaksa)

a. Wanprestasi

Seorang debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka telah melakukan wanprestasi. Seseorang alpa, lalai atau ingkar janji, melanggar perjanjian, bila seseorang melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, juga berarti prestasi buruk.

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancam beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak lahir bagi debitur yang lalai ada empat yaitu:

a) Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau dengan ganti rugi
b) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
c) Peralihan Resiko
d) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah debitur melakukan wanprestasi atau lalai dan hal itu disangkal olehnya harus dibuktikan di muka hakim. Kadang juga tidak mudah mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Hal ini yang paling mudah untuk menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan.

Bagaimana cara mengingatkan debitur, agar jika seseorang tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi sebgai berikut:

> “Si berpiutang adalah lalai, bila dalam surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya

sendiri menetapkan bahwa si berutang akan terus ianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Maksud dari surat perintah dalam Pasal 1238 KUH Perdata tersebut adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan,sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa, surat maupun telegram,yang tujuannya sama yakni untuk memberikan peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dengan seketika atau pada waktu tertentu.[7]

Seorang kreditur dalam keadaaan wanprestasi, maka debitur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai disebut Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu:

a. Pemenuhi perjanjian
b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
c. Pembatalan perjanjian
d. Pembatalan disertai ganti rugi

Bilamana kreditur hanya menuntut ganti kerugian, maka seseorang telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian, sedangkan kalau kreditur hanya menunutut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atau kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melakukannya.

[7] *Ibid.* hlm. 49

Kemudian yang sering dipersoalkan disini, adalah seandainya debitur memang ada telah menerima teguran agar melepaskan perikatan, namun setelah waktu yang pantas diberikan kepadanya untuk memenuhi perikatan tersebut telah lewat tetapi prestasi belum juga dipenuhi.

Para ahli hukum berpendapat bahwa apabila kreditur masih menyatakan bersedia menerima pelaksanaan perikatan itu, maka debitur masih dapat melaksanakan perikatan tersebut, tetapi jika pernyataan kesediaan menerima pelaksanaan perikatan itu tidak ada, maka para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda apakah debitur dapat melaksanakan perikatan itu dan dengan membayar ganti kerugian, sebelum ada tuntutan kreditur dimuka pengadilan untuk membatalkan perjanjian dengan kerugian.

Diephuis, Opzoormer, Asser-Losecat-veermer- Van Brekel dan Syuling serta Hoge Raad di negeri Belanda, menyatakan bahwa debitur tidak lagi melaksanakan perikatan itu, dan kreditur tidak dapat dipaksa untuk menerima pelaksanaan perikatan itu, sedangkan Asser Goudoever dan Hofmann berpendapat sebaliknya, yaitu dengan mendasar pada kepatutan, bahwa debitur masih dapat melaksanakan perikatan tersebut dan kreditur sepatutnya menerima pula pelaksanaan perikatan itu. Pendapat terakhir inilah yang diikuti oleh para ahli hukum Indonesia, seperti Wijorno Prodjodikoro dan Subekti yang sama-sama pernah menjadi Ketua Mahkamah Agung RI dan dikenal sebagai ahli hukum perdata di Indonesia.

Pendapat inilah yang sesuai dengan kepatutan dan rasa keadilan yang dikehendaki Pasal 1338 (3) KUH Perdata sebagai pedoman pelaksanaan perjanjian.

b. *Overmacht* (keadaan memaksa)

Debitur yang tidak dapat membuktikan,bahwa tidak terlaksananya prestasi bukan karena kesalahannya, diwajibkan membayar ganti rugi. Sebaliknya debitur bebas dari kewajiban membayar ganti rugi, jika debitur dalam keadaan memaksa tidak memberi atau tidak berbuat sesuatu yang tidak diwajibkan atau telah melakukan perbuatan yang seharusnya ia tidak melakukan.

Keadaan memaksa adalah suatu keadaaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dibuat.

Mengenai definisi keadaan memaksa tersebut perlu diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

a) Keadaan yang menimbulkan keadaan memaksa tersebut harus terjadi setelah dibuatnya perjanjian, jika pelaksanaan prestasinya sudah tidak memungkinkan lagi sejak dibuatnya perjanjian, maka persetujuan tersebut batal demi hukum disebabkan objeknya tidak ada.

b) Keadaan yang menghalangi pemenuhan prestasi harus mengenai prestasinya sendiri. Berbicara tentang keadaan memaksa, jika karena keadaan yang terjadi kemudian, misalnya kenaikan harga prestasi masing-masing pihak menjadi tidak seimbang lagi, sedangkan prestasinya sendiri yaitu menyerahkan barangnya tidak terhalang untuk dilaksanakan. Persoalannya disini bukan menyangkut keadaan memaksa, akan tetapi menyangkut hal lain, yaitu sampai sejauh manakah dalam suatu perjanjian timbal balik masing-masing pihak berdasarkan kepatutan dan itikad baik masih berkewajiban memenuhi prestasinya, jika prestasi tersebut terganggu keseimbangannya sebagai akibat daripada keadaan yang tidak dapat terduga.

c) Debitur yang tidak dapat menyerahkan barangnya karena dicuri, tidak dapat dinyatakan bersalah, jika ia telah berusaha sebaik-baiknya untuk menyimpan barang tersebut. Kesalah ada pada debitur, jika debitur sepatutnya menghindari peristiwa yang menghalangi debitur untuk prestasinya, misalnya dicuri dari mobil debitur yang tidak dikunci.

d) Debitur tidak harus menanggung resiko, berarti debitur baik berdasarkan undang-undang perjanjian maupun

menurut pandangan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat, tidak harus menanggung resiko.

e) Debitur tidak akan menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perikatan di buat.

Hal ini baik debitur sebagai manusia yang normal maupun berdasarkan pengetahuan yang khusus atau keahliannya, tidak dapat menduga akan timbulnya peristiwa tersebut.

Perbedaan *overmacht* atas dua macam yaitu: *overmacht* yang bersifat mutlak (absolut) dan yang bersifat nisnib (relatif).

Overmacht yang bersifat mutlak (absolut), adalah suatu keadaan yang memaksa yang menyebabkan suatu perikatan bagaimana mungkin bisa dilaksanakan. *Overmacht* (relative), adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitur, dengan pengorbanan yang demikian besar, sehingga tidak lagi sepantasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perikatan tersebut.

Pihak yang harus membuktikan adanya *overmacht* dalam BW disebutkan dengan jelas pada Pasal 1244 dan 1444, yaitu pihak debitur yang terpaksa tidak dapat memenuhi prestasi.

6. Terjadi dan Berakhirnya Perjanjian

a. Terjadinya perjanjian

Para pihak yang membuat perjanjian itu pada saat bersama-sama berada pada suatu tempat dan disana terjadilah kata sepakat, sehingga menurut asas konsensualisme yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.

Dewasa ini sering terjadi perjanjian dimana pihak yang akan membuatnya tidak bertemu secara langsung melainkan hanya melalui surat-menyurat, telepon, hand phone, telegram, faximile.

Untuk mengatasi acara tersebut terdapat beberapa teori, sebagai berikut:[8]

a. Teori Pengiriman (*verzendingstheorie)*

   Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah mengakhiri surat jawaban kepada yang menawarkan. Kelemahan dari teori ini, bahwa pihak yang memberikan jawaban tersebut tidak mengetahui apakah suratnya itu telah sampai apa belum kepada pihak yang menawarkan.

b. Teori Penerimaan (*Onvangstheorie)*

   Menurut teori ini, bahwa perjanjian pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh pihak yang menawarkan. Kelemahan teori ini bahwa pihak yang menerima jawaban

[8] http://www.jurnalhukum.com/teori+terjadi+perjanjian,html. Diakses pada hari Kamis, 22 Oktober 2012, pukul 20.01 WIB.

tersebut belum mengetahui, apakah isi surat jawaban tersebut menyetujui atau menolak penawaran.

c. Teori Pengetahuan(*Vernemingstheorie)*

Menurut teori ini, bahwa perjanjian terjadi pada saat hak yang menawarkan dan mengetahui bahwa penawaran disetuju. Namun teori ini pun masih terdapat kelemahan, yaitu perjanjian akan terjadi jika seandainya surat tersebut tidak dibuang ataupun hilang.

d. Teori Pengetahuan yang Objektif

Teori ini merupakan penyempurnaan dari teori pengetahuan, dimana perjanjian terjadi apabila si pengirim surat jawaban secara patut telah menduga, bahwa pihak yang menerima telah mengetahui isi surat.

b. Berakhirnya Perjanjian

Mengetahui berakhirnya perjanjian, tidak ada pengaturan secara khusus dalam KUH Perdata, yang ada hanya pengaturan mengenai hapusnya perikatan. Berakhirnya perjanjian berbeda dengan berakhirnya perikatan, karenanya dapat terjadi perikatan telah berakhir tetapi perjanjian belum berakhir. Suatu perjanjian berakhir, bila perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah dilaksanakan, yaitu masing-masing telah memenuhi prestasinya.

Sedangkan cara berakhirnya perjanjian sebagai berikut:

a. Ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, misalnya perjanjian yang berlaku untuk waktu tertentu.
b. Undang-Undang menentukan batas waktu perjanjian.
c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan dengan terjadinya peristiwa tertentu suatu perjanjian akan berakhir.
d. Pernyataan penghentian perjanjian (*opzegging*). *Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak.
e. Perjanjian hapus karena putusan hakim
f. Apabila para pihak telah merasa bahwa tujuan perjanjian sudah tercapai.
g. Dengan persetujuan para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut.

Berakhirnya perjanjian, maka para pihak kembali dalam keadaan semula seperti saat perjanjian belum dibuat, dan para pihak terlepas dari hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Sedangkan berakhirnya dari suatu perikatan adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata, menyebutkan sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu sebagai berikut:

a. Pembayaran
b. Penawaran pembayaran tunai dan diikuti dengan penyimpanan dan penitipan
c. Pembaharuan hutang
d. Perjumpaan hutang dan kompensasi

e. Pencampuran hutang

f. Pembebasan hutang

g. Musnahnya barang yang terutang

h. Batal atau pembatalan

i. Berlakunya suatu surat batal dan

j. Lewat waktu

B. Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian perjanjian sewa-menyewa, seperti hanya pada Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

> "Sewa-menyewa adalah perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya."

Perjanjian sewa-menyewa seperti halnya jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah perjanjian konsensuil. Artinya seseorang sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga.

Perjanjian sewa-menyewa dikenal dengan adanya kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar sewa. Bahwa barang

tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya. Dengan kata lain penyerahan itu hanya penyerahaan kekuasaan belaka atas barang yang di sewa.

Maksud dari “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 KUH Perdata menimbulkan, apa yang dimaksud dengan waktu tertentu sebab tidak perlu disebutkan berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Tetapi terdapat suatu petunjuk dalam Pasal 1579 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

> “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”
>
> Bahwa pasal ini hanya ditunjukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu dan pada hakekatnya perjanjian sewa-menyewa tidak untuk berlangsung terus menerus. Sudah selayaknya orang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dari sepuluh tahun, meskipun dengan dalih bahwa ia akan memakai sendiri barang yang disewakannya itu.

Demikian, dalam hal perjanjian sewa-menyewa itu bisa untuk “waktu tertentu” dan tidak untuk “waktu yang tidak ditentukan”, tergantung pada pihak yang membuat perjanjian, hal ini sesuai dengan “*asas kebebasan berkontrak*”. Yang terpenting dalam Buku III Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

> “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Meskipun demikian peraturan tentang perjanjian sewa-menyewa, yang terkandung dalam Bab VII Buku III KUH Perdata, berlaku juga untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang tidak bergerak yang memakai waktu tertentu, karena bukan ciri khas dalam perjanjian sewa-menyewa. Demikian pula harga sewa-menyewa tidak mutlak harus dibayar dengan uang, tetapi boleh juga berupa barang/jasa.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan

Kewajiban mengenai pihak yang menyewakan perlu diperhatikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1550 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa orang yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan kenikmatan kepada sipenyewa yang tentram dari pada barang yang disewakan dan dalam keadaan terpelihara selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa.
4. Menanggung dari cacat barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

Selain kewajiban, pihak yang menyewakan berhak pula atas barang yang disewakannya, yaitu sebagai berikut:

a. Menerima uang sewa yang harus dbayar oleh penyewa para waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa.
b. Mendapatkan hak utama "*privilege*" atas barang perabotan rumah sebagai jaminan uang sewa, atas barang perabotan tersebut dapat diajukan penyitaan pada pengadilan yang disebut "*panbeslag*" (dalam hal ini bukan berarti gadai).
c. Menerima kembali barang sewaan, apabila perjanjian sewa-menyewa berakhir, maka pihak yang menyewakan berhak menerima kembali benda atau barang sewaan dalam keadaan baik sesuai apa yang telah dijanjikan. Selain itu pihak yang menyewakan dapat kembali menerima kembali barang sewaan dari perjanjian yang telah dibatalkan berdasarkan Pasal 1561 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

> “Jika si penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya.”

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Selain pihak yang menyewakan mempunyai hak dan kewajiban, pihak penyewan pun mempunyai hak dan kewajiban atas barang yang disewanya yang perlu diperhatikan pula, bahwa kewajiban si penyewa terhadap yang menyewakan terdapat dalam Pasal 1560 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menjaga pemakaian barang yang disewakan dengan sangat berhati-hati sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab, menurut tujuan dan maksud persetujuan mengenai itu menurut yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
2. Bila jangka waktu perjanjian sewa-menyewa sudah habis maka penyewa wajib mengembalikan barnag yang disewanya dalam keadaan seperti semula.
3. Untuk membayar harga sewa dengan waktu yang telah ditentukan.

Begitu pula dengan pihak penyewa selain mempunyai kewajiban berhak pula atas barang yang disewanya sebagai berikut:

1. Menyerahkan barang atau benda dalam keadaan baik dan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluannya.
2. Jaminan dari pihak yang menyewakan terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang dapat merintangi penggunaan barang tersebut
3. Jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan cacat tersembunyi dan tidak ada hak dari pihak ketiga atas benda sewa.
4. Berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut pertimbangan, apabila sipenyewa diganggu dalam kenikmatan disebabkan satu tuntutan hukum yang berdasarkan hak terhadap barang sewa asalkan gangguan tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak yang menyewakan.

3. Mengulang-Sewakan (*onderverhuur*)

Mengenai peraturannya terdapat dalam Pasal 1559 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa:

> "Jika tidak diperjanjikan sebelumnya, maka penyewa dilarang mengulang-sewakan maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, dengan ancaman batalnya perjanjian sewa ditambah dengan penggantian kerugian dan bunga. Sedangkan yang menyewakan setelah pembatalan itu, tidak terikat perjanjian mengulang-sewakan."

Maksud dari mempersewakan atau mengulangsewakan, adalah mempertahankan perjanjian sewa semula dan penyewa mengadakan sewa baru dengan pihak ketiga. Hal ini penyewa menyerahkan benda persewaannya atas nama sendiri, dan maksud dari pada melepaskan sewa atau mengoperkan sewa, adalah menyerahkan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga, sehingga selanjutnya yang menyewakan langsung berhubungan dengan pihak ketiga sebagai penyewa baru.

Larangan untuk mempersewakan lagi kepada orang lain, adalah sesuai dengan asas umum yaitu tidak dapat memberikan/menyewakan kembali kepada pihak ketiga dari pemiliknya terlebih dahulu. Larangan tersebut dapat dikesampingkan bila hal itu dinyatakan secara tegas dalam perjanjian sewa-menyewa pertama.

Apabila penyewa mengulang-sewakan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari yang menyewakan, telah terjadi wanprestasi yang berakibat, sebagai berikut:

a. Pejanjian sewa dapat dibatalkan, yaitu pemilik benda dapat langsung menuntut penyewaan dalam hal ini pihak ketiga.
b. Yang menyewakan dapat menuntut penyewa pertama atas ganti kerugian biaya dan harga.

4. Risiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian risiko telah dikemukakan pada risiko perjanjian secara umum, risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh

suatu kejadian atau peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.[9] Misalnya sebuah rumah yang dikontrakan karena adanya gempa bumi, sehingga barang yang disewakan musnah karena runtuh. Inilah yang dimaksud resiko.

Pengaturan risiko yang diatur oleh Pasal 1553 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

> "Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa batal demi hukum."

Mengenai uraian pasal tersebut tentang pengaturan mengenai risiko tidak jelas. "Demi Hukum" dapat kita simpulkan, bahwa dari masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut suatu apa dari pihak lawannya, dapat diartikan kerugian akibat dari musnahnya barang yang disewakan harus dipikul sepenuhnya oleh yang menyewakan. Pada asasnya setiap orang yang memiliki barang wajib menanggung risiko atas barangnya, tetapi apabila sebagian saja musnah atas benda yang disewakan maka penyewa dapat memilih sebagaimana menurut Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

> "Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian

[9] R. Subekti, op. cit. hlm 90-95

sewanya tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi."

Titik tolak mengenai persoalan risiko, adalah terjadinya suatu peristiwa kesalahan diluar salah satu pihak sebagai akibat dari keadaan memaksa (*overmacht*). Risiko dapat pula dibebankan kepada penyewa dalam hal sebagai berikut:

a. Dicantumkan secara tegas dalam perjanjian
b. Disebutkan oleh ketentuan Undang-Undang yang berlaku
c. Telah ditentukan oleh kebiasaan setempat
d. Bila penyewa sebelumnya sudah dapat memperkirakan terjadinya *overacht*.

Pengaturan risiko dalam perjanjian sewa-menyewa tidak jelas, dapatkah dijadikan sebagai pedoman untuk berbagai macam perjanjian timbal balik yang timbul dalam praktek, yaitu dalam perjanjian tukar-menukar yang diatur dalam Pasal 1545 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

"Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar."

Demikian pasal diatas tersebut merupakan pengaturan risiko yang dianggap tepat, karena meletakan risiko pada masing-masing pundak pemilik barang.

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Meskipun sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensuil, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan kedalam akibat-akibatnya antara sewa-menyewa secara tertulis dan sewa-menyewa secara lisan.

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa-menyewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan habis, tanpa harus adanya pemberitahuan pemberhentian.

Sebaliknya, jika perjanjian sewa-menyewa tidak dibuat secara tulisan, maka itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa, bahkan penyewa hendak memberhentikan sewanya, pemberitahuan mana yang harus mengindahkan jangka waktu yang harus dilakukan menurut kebiasaan setempat, apabila tidak ada pemberitahuan sebelumnya, maka dianggap sewa-menyewa itu akan diperpanjang untuk waktu yang sama.

Mengenai pengaturan sewa-menyewa secara tertulis dapat dilihat dalam Pasal 1570 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

> “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Mengenai peraturan sewa-menyewa lisan, dapat dilihat dalam Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

> “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”

Selain peraturan diatas perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena barang yang dijanjikan musnah diluar kesalahan salah satu pihak.