

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DINAS
UNIVERSITAS SYIAH KUALA OLEH STAF
PENGAJAR/STAF ADMINISTRASI
KEPADA PIHAK LAIN
(Studi Kasus Universitas Syiah Kuala)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**ILHAM FEBRIAN
NPM : 08 840 0038**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2012**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)16/7/24

**LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

I. Penyaji

Nama : ILHAM FEBRIAN
NPM : 08 840 0038
Bidang : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DINAS
UNIVERSITAS SYIAH KUALA OLEH STAF
PENGAJAR/STAF ADMINISTRASI KEPADA PIHAK
LAIN (Studi Kasus Universitas Syiah Kuala)

II. Dosen Pembimbing Skripsi

1. Nama : Taufik Siregar, SH, M.Hum
Jabatan : Pembimbing I
Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

2. Nama : Abi Jumroh SH, M.Kn
Jabatan : Pembimbing II
tanggal persetujuan :

TANDA TANGAN :

III. Panitia Meja Hijau

Ketua Syafaruddin, SH, M.Hum
Sekretaris Sri Hidayani SH, M.Hum
Penguji I Taufik Siregar, SH, M.Hum
Penguji II Abi Jumroh SH, M.Kn

Tanda Tangan

Disetujui Oleh:

**Dekan Fak. Hukum
Universitas Medan Area**

**Ketua Bidang
Hukum Keperdataan**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
(Prof. H. Syaiful Achmad, SH, MH)

(Zaini Munawir, SH, MHum)

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/7/24

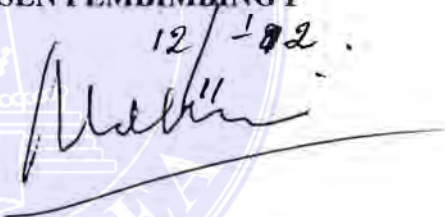
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**


LEMBARAN BIMBINGAN SKRIPSI

I. PENYAJI


NAMA : ILHAM FEBRIAN
NPM : 08.840.0038
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH, Ms
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN : 12/10/12
TANDA TANGAN : 

2. NAMA : ABI JUMROH, SH, MKG
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN : 19/11-12
TANDA TANGAN : 

**ACC DIPERBANYAK UNTUK DIUJI
KETUA BIDANG KEPERDATAAN**

 19/11-2012

UNIVERSITAS MEDAN AREA (ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum)

ABSTRAK

PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DINAS UNIVERSITAS SYIAH KUALA OLEH STAF PENGAJAR/STAF ADMINISTRASI KEPADA PIHAK LAIN

Oleh :

ILHAM FEBRIAN
NPM: 08.840.0038

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Dalam salah satu Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1994 Tentang Rumah Negara bahwa Penghuni Rumah Negara dilarang untuk menyerahkan (menyewakan) sebahagian atau seluruh rumah kepada pihak lain, namun dalam praktek di desa Kopelma Darussalam Kota Banda Aceh, kompleks Perumahan Staf Pengajar/Staf Administrasi Universitas Syiah Kuala (Unsyiah) telah terjadi penyewaan rumah negara tersebut kepada pihak lain.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk menjelaskan terjadinya sewa menyewa rumah dinas staf pengajar/staf Administrasi Universitas Syiah Kuala kepada pihak lain, akibat hukum yang timbul dari tindakan penyewaan kepada pihak lain dan bagaimana penyelesaian sengketa dari penyewaan kepada pihak lain tersebut dilakukan.

Untuk memperoleh data dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat teoritis, sedangkan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab pihak pemegang hak pakai menyewakan kembali rumah kepada pihak lain adalah karena kurangnya pemahaman Staf pengajar/staf administrasi Unsyiah terhadap peraturan tentang pemakaian rumah dinas milik Negara tersebut, dan tingginya minat mahasiswa Unsyiah untuk mencari tempat tinggal sementara/rumah kost. Akibat hukum yang timbul dari penyewaan kembali tersebut adalah pemilik (pihak Unsyiah) dapat mencabut hak pakai terhadap Staf pengajar/staf administrasi Unsyiah tersebut, dan pihak lain yang menerima sewa dapat dirugikan akibat kecerobohan menerima hak sewa tanpa sepengetahuan pemilik (pihak Unsyiah). Penyelesaian sengketa penyewaan rumah dinas kepada pihak lain dengan melakukan pengecekan langsung ke lapangan dengan membentuk tim verifikasi memberikan peringatan kepada Pemegang hak Pakai Rumah Dinas.

Disarankan kepada pihak Staf pengajar/staf administrasi Unsyiah agar dapat mempelajari peraturan tentang pemakaian rumah dinas milik Negara tersebut dan mematuhiinya. Kepada penyewa (pihak lain) agar lebih selektif dalam menyewa rumah/kamar kost kepada pihak biro Unsyiah agar lebih tegas dalam menyelesaikan sengketa rumah dinas ini agar terjadinya kepastian hukum di lingkungan Unsyiah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ucapkan kahidat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunianya-Nya sehingga tulisan ilmiah ini dalam bentuk Tugas Akhir ini dapat juga terselesaikan oleh penulis. Tugas akhir ini penulis beri judul **“PELAKSANAAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DINAS UNIVERSITAS SYIAH KUALA OLEH STAF PENGAJAR/STAF ADMINISTRASI KEPADA PIHAK LAIN”** (Studi Kasus Universitas Syiah Kuala) penulisan tugas akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area jurusan Hukum Perdata.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir, SH, H.Hum selaku Ketua Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak H. Abdul Muis, SH. Ms selaku Dosen Pembimbing I Penulis.
4. Bapak Abi Jumroh Harahap, SH, MKn selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
5. Ayahanda Ir. H. Bambang Teniro, M.Si dan Ibunda Hj, Usmaniar serta kakanda Lola Melinda, SE dan Abangda Beni Noviandi, SH dan Istri saya Isna

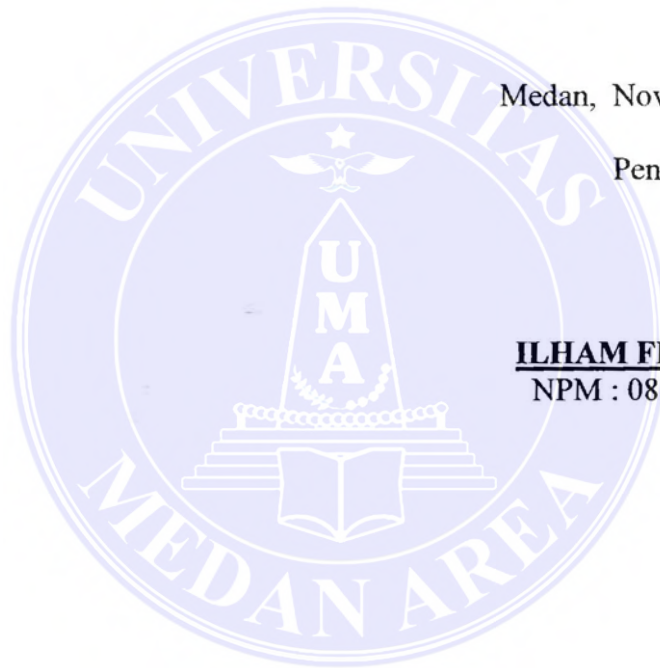
Damaiyanti, SE serta saudara-saudara saya yang dengan sabar memberikan segala

UNIVERSITAS MEDAN AREA

kebaikan bagi saya sehingga saya dapat menyelesaikan Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Buat rekan-rekan se-almamater yang telah memberikan dorongan dan nasehat sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Demikian Penulis ucapkan dan semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, November 2012

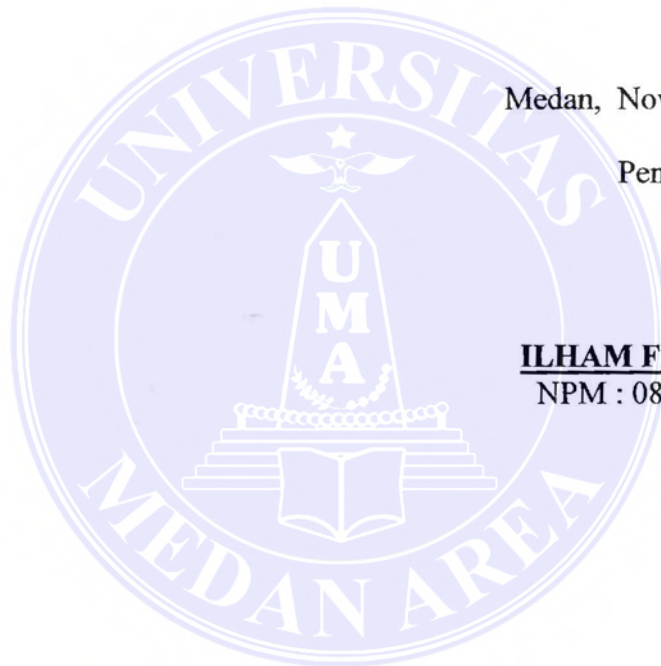
Penulis

ILHAM FERBRIAN
NPM : 08.840.0038

kebaikan bagi saya sehingga saya dapat menyelesaikan Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Buat rekan-rekan se-almamater yang telah memberikan dorongan dan nasehat sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Demikian Penulis ucapkan dan semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, November 2012

Penulis

ILHAM FERBRIAN
NPM : 08.840.0038



DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| ABSTRAK | |
| Kata Pengantar | ii |
| Daftar Isi | iv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Pengertian dan Penegasann Judul | 4 |
| B. Alasan Penulisan Judul | 5 |
| C. Permasalahan | 6 |
| D. Hipotesa | 7 |
| E. Tujuan Penulisan | 7 |
| F. Metode Pengumpulan Data | 8 |
| G. Sistematika Penulisan | 8 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN | 10 |
| A. Pengertian Perjanjian | 10 |
| B. Syarat Sahnya Perjanjian | 14 |
| C. Jenis-Jenis Perjanjian | 21 |
| D. Akibat Hukum Perjanjian | 26 |
| BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAA .. | 32 |
| A. Perjanjian Sewa Menyewa | 32 |
| B. Bentuk-Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa | 36 |
| C. Masalah Wanprestasi | 39 |
| D. Bentuk-Bentuk Wanprestasi | 47 |

BAB IV SEWA MENYEWAKAN RUMAH DINAS STAF PENGAJAR/STAFF

| | |
|--|----|
| ADMINISTRASI UNSYIAH KEPADA PIHAK LAIN | 54 |
| A. Faktor-Faktor Menyebabkan Terjadinya Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar/Staf Administrasi Unsyiah Kepada Pihak Lain... | 54 |
| B. Akibat Hukum yang Timbul Dari Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar/Staf Administrasi Unsyiah Kepada Pihak Lain..... | 58 |
| C. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar/ Staf Administrasi Unsyiah Kepada Pihak Lain..... | 61 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | 67 |
| A. Kesimpulan | 67 |
| B. Saran..... | 67 |
| DAFTAR PUSTAKA | 69 |

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal berbagai jenis perjanjian, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam dan lain-lain. Salah satu perjanjian yang sering ditemui dalam praktek adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku ketiga BAB VII, mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata.

Dalam pasal 1548 KUHPerdata disebutkan: “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut itu disanggupi pembayarannya).¹

Selanjutnya menurut Subekti, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.²

Mengacu pada pengertian perjanjian sewa menyewa di atas dapat dilihat bahwa penyerahan suatu barang kepada penyewa untuk dinikmati (dipergunakan) dimaksudkan untuk jangka waktu tertentu.

¹ Niniek Suparni. SH, *Kitab Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.

² AS. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1992, hal 1

Menurut M Yahya Harahap, pihak yang menyerahkan barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati, kenikmatan ini berlangsung untuk jangka waktu tertentu.³

Menurut Subekti:

“Disebutkan perkataan ‘waktu tertentu’ dalam uraian pasal 1549 KUHPerdota tersebut di atas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, karena dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan berapa lama barang disewakan, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam (misalnya mobil), satu hari, satu bulan atau 1 tahun. Ada yang menafsirkan maksudnya tidak lain daripada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk 6 bulan, untuk 2 tahun dan sebagainya”.⁴

Uraian di atas menunjukkan bahwa sewa menyewa dalam KUHPerdota tidak bersifat tetap atau ada penentuan batas waktu. Selanjutnya berdasarkan pengertian sewa menyewa maka ada dua belah pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak pertama berjanji untuk menyerahkan suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga tertentu oleh pihak kedua. Dengan kata lain para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka lakukan secara bersama-sama. Dalam perjanjian tersebut, para pihak mempunyai kebiasaan untuk menentukan isi, bentuk dan juga objek sewa menyewa asal saja memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Dalam praktek sering pula terjadi sewa menyewa terhadap objek yang sebenarnya tidak boleh disewakan dan salah satu objek yang banyak terjadi perjanjian sewa menyewa sekarang ini adalah rumah. Menurut pengamatan di desa

³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal 1

UNIVERSITAS MEDAN AREA ⁴ Subekti, *Aspek Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1992, hal 3

Kopelma Darussalam Kota Banda Aceh tepatnya di kompleks staf Pengajar/Administrasi UNSYIAH, telah terjadi sewa menyewa rumah dinas kepada pihak lain yang mayoritas adalah mahasiswa.

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara disebutkan “Penghuni Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri”. Selanjutnya disebutkan lagi dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara:

(1) Penghuni Rumah Negara Wajib:

- a. Membayar sewa rumah;
- b. Memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.

(2) Penghuni Rumah Negara dilarang:

- a. Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
- b. Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;
- c. Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya.

Merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 di atas maka jelaslah apa yang terjadi dalam praktek di Desa Kopelma Darussalam telah menyalahi Undang-Undang dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Data yang diperoleh dari Biro Perlengkapan UNSYIAH menunjukkan bahwa rumah dinas Staff pengajar dan Staff Administrasi UNSYIAH yang berlokasi di desa Kopelma Darussalam Kota Banda Aceh berjumlah lima ratus tujuh belas (517) unit rumah (data sampai 2009), selanjutnya terdapat dua unit rumah yang disewakan sepenuhnya oleh pihak lain.

Sesuai dengan latar belakang tersebut di atas maka penting untuk diteliti lebih lanjut tentang beberapa permasalahan, yaitu:

1. Apakah faktor yang menyebabkan terjadinya penyewaan Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi UNSYIAH kepada pihak lain;
2. Apakah akibat hukum yang timbul dari penyewaan Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi UNSYIAH kepada pihak lain?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa penyewaan Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi UNSYIAH kepada pihak lain?

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi ini berjudul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar /Staff Administrasi UNSYIAH Kepada Pihak Lain”

Sebelum lebih jauh membahas tentang judul di atas maka akan diberikan pengertian atas judul tersebut.

- Sewa Menyewa adalah hal ini diatur di dalam pasal 1548 KUH. Perdata, yaitu : Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁵
- Rumah adalah Bangunan untuk tempat tinggal.⁶
- Universitas Syiah Kuala adalah Universitas yang terletak di Nanggroe Darussalam

⁵ Drs Sudarsono, SH, M.Si, *Kamus Hukum*, Penerbitan Renika Cipta, Jakarta, 2007, hal 438-439

- Staff adalah sekelompok orang yang berkerja sama membuat seorang ketua atau pimpinan dalam suatu kantor atau instansi dalam mengelola tugas-tugas yang berkaitan dengan instansi.⁷
- Administrasi adalah usaha dan kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi.⁸
- Pihak lain adalah orang ketiga atau lebih yang menginginkan untuk menyewa rumah dinas.

Dengan uraian diatas dapatlah dipahami bahwa pembahasan yang dilakukan penulis adalah bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas Universitas Syiah Kuala Oleh Staff Pengajar/Staff Administrasi Kepada Pihak Lain berjalan lancar tanpa adanya hambatan.

B. Alasan Penulisan Judul

Yang menjadi alasan penulisan memilih judul sebagaimana disebutkan di atas pada dasarnya adalah : masalah sewa-menyewa ini merupakan hal yang sangat menarik dan merupakan masalah pokok dalam hukum perdata. Sewa-menyewa ini merupakan bagian dari hukum perjanjian.

Dari dahulu hingga sekarang ini kita melihat bahwa hal-hal mengenai perjanjian ini, tidak dapat dipisahkan dari kehidupan atau pergaulan masyarakat sehari-hari. Misalnya : perjanjian jual-beli sewa-menyewa dan lain-lain. Itulah sebabnya penulis mengatakan bahwa sewa-menyewa merupakan masalah yang pokok dalam ruang lingkup hukum perdata.

⁷ *Ibid*, hal 456

Hukum perjanjian KUH Perdata menganut asas konsensualisme. Artinya ialah: Hukum perjanjian menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat aja, dan perjanjian itu sudah ada pada saat tercapainya konsensus tertentu.

Adapun pengertian perjanjian adalah : “suatu peristiwa dimana seorang berjanji dengan seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal”.⁹

Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berhubung dengan hal tersebut di atas tadi penulis merasa tertarik untuk memilih sebagaimana diterangkan sebelumnya.

C. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan skripsi penulis ini adalah :

1. Bagaimana Faktor-Faktor yang menyebabkan terjadinya Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi Universitas Syiah Kuala Kepada Pihak Lain?
2. Bagaimana Akibat Hukum yang Timbul dari Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi Universitas Syiah Kuala Kepada Pihak Lain?
3. Bagaimana menyelesaikan Sengketa atas Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi Universitas Syiah Kuala Kepada Pihak Lain?

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbitan PT Intermasa, Jakarta, Selanjutnya disingkat R

D. Hipotesa

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian kebenarannya harus diuji melalui hasil-hasil penelitian.

Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hipotesa, karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian.¹⁰

E. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan pembahasan yang dilakukan dalam pembahasan skripsi ini adalah

1. Sebagai suatu pemenuhan persyaratan untuk mencapai gelar sarjana hukum dengan program pendidikan Strata Satu Bidang Keperdataan.
2. Untuk mengetahui Faktor-Faktor yang menyebabkan terjadinya Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi Universitas Syiah Kuala Kepada Pihak Lain
3. Sebagai bahan masukan kepada masyarakat apabila melakukan Sewa Menyewa Rumah Dinas Staff Pengajar/Staff Administrasi Universitas Syiah Kuala Kepada Pihak Lain untuk membuat perjanjian diatas kontrak apabila terjadi sengketa tersebut.

¹⁰ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh

F. Metode Pengumpulan Data

Di dalam melaksanakan pengumpulan data maupun keterangan yang diperlukan dalam penelitian ini penulis menggunakan:

a. Penelitian Kepustakaan (*Libarary Research*)

Dengan penelitian kepustakaan ini dimaksudkan usaha mempelajari buku-buku majalah ilmiah, bahan perkuliahan dan literatur atau bahan lainnya yang dianggap relevan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Dalam penelitian lapangan ini, guna memperoleh data atau informasi penulis langsung kelapangan dengan pokok permasalahan dengan mengadakan wawancara ke Universitas Syiah Kuala NAD dan mempelajari perjanjian Sewa Menyewa antara pihak Universitas dan pihak lain.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam menyusun Skripsi ini maka pembahasannya akan dibagi menjadi 4 (empat) bab, dimana dari hal-hal yang bersifat umum dan mengarah kepada hal-hal yang bersifat khusus secara sistematika yaitu sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan

Dalam Bab ini akan diuraikan hal-hal yang umum dalam penulisan skripsi, yaitu : Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan pemilihan judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode

UNIVERSITAS MEDAN AREA Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang: Pengertian Perjanjian, Syarat-syaratnya Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian serta Akibat Hukum Perjanjian.

Bab III. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam Bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang: Perjanjian Sewa-Menyewa, Bentuk-bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa, Masalah Wanprestasi dan Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Bab IV. Sewa menyewa rumah dinas staff pengajar/staf administrasi unsyiah

kepada pihak lain Dalam Bab yang keempat ini akan diuraikan tentang : Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar /Staf Administrasi UNSYIAH Kepada Pihak Lain, Akibat Hukum yang timbul dari Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar/Staf Administrasi UNSYIAH Kepada Pihak Lain , Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Rumah Dinas Staf Pengajar/Staf Administrasi UNSYIAH Kepada Pihak Lain.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Dalam Bab yang terakhir ini al

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.¹¹

Perbedaan pandangan dari para sarjana tersebut di atas, timbul karena adanya sudut pandang yang berbeda, yaitu pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya. Sedangkan pihak yang lain meninjau dari sudut hubungan hukum. Hal itu menyebabkan banyak sarjana yang memberikan batasan sendiri mengenai istilah perjanjian tersebut. Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat), sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno,

¹¹ Rooseno Harjowidigdo, *Perspektif Pengaturan Perjanjian Franchise, Makalah Pada*

"perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".¹²

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari pendapat-pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Selanjutnya pengertian perjanjian yang dibahas pada Pasal 1313 KUH Perdata, ternyata mendapat kritik dan para sarjana hukum karena masih mengandung dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (*debitur*) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (*kreditur*).

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

a. Perbuatan

Penggunaan kata "Perbuatan" pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih.

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain.

Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya,

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.¹³ Setelah subjek hukum dalam perjanjian telah jelas, termasuk mengenai kewenangan hukum masing-masing pihak, maka pembuat perjanjian harus menguasai materi atas perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak. Dua hal paling penting dalam perjanjian adalah objek dan hakikat daripada perjanjian serta syarat-syarat atau ketentuan yang disepakati.

Dalam Hukum Publik, perjanjian disini menunjuk kepada Perjanjian Internasional. Saat ini pada masyarakat Internasional, Perjanjian Internasional memainkan peranan yang sangat penting dalam mengatur kehidupan dan pergaulan antar negara. Perjanjian Internasional pada hakekatnya merupakan sumber hukum Internasional yang utama untuk mengatur kegiatan negara-negara atau subjek hukum Internasional lainnya.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra

Sampai tahun 1969, pembuatan Perjanjian-perjanjian Internasional hanya diatur oleh hukum kebiasaan. Berdasarkan draft-draft pasal-pasal yang disiapkan oleh Komisi Hukum Internasional, diselenggarakanlah suatu Konferensi Internasional di Wina dari tanggal 26 Maret sampai dengan 24 Mei 1968 dan dari tanggal 9 April sampai dengan 22 Mei 1969 untuk mengkodifikasikan hukum kebiasaan tersebut. Konferensi kemudian melahirkan *Vienna Convention on The Law of Treaties* yang ditandatangani tanggal 23 Mei 1969. Konvensi ini mulai berlaku sejak tanggal 27 Januari 1980 dan merupakan Hukum Internasional Positif. Pasal 2 Konvensi Wina 1969 mendefinisikan Perjanjian Internasional (*treaty*) adalah suatu persetujuan yang dibuat antar negara dalam bentuk tertulis, dan diatur oleh Hukum Internasional, apakah dalam instrumen tunggal atau dua atau lebih instrumen yang berkaitan dan apapun nama yang diberikan kepadanya.

Pengertian diatas mengandung unsur :

a. Adanya subjek Hukum Internasional, yaitu Negara, Organisasi Internasional dan gerakan-gerakan pembebasan. Pengakuan Negara sebagai sebagai subjek Hukum Internasional yang mempunyai kapasitas penuh untuk membuat Perjanjian-perjanjian Internasional tercantum dalam Pasal 6 Konvensi Wina. Organisasi Internasional juga diakui sebagai pihak yang membuat perjanjian dengan persyaratan kehendak membuat perjanjian berasal dari Negara-negara anggota dan Perjanjian Internasional yang dibuat merupakan bidang kewenangan Organisasi Internasional tersebut. Pembatasan tersebut terlihat pada Pasal 6 Konvensi Wina. Kapasitas gerakan-gerakan pembebasan diakui namun bersifat selektif dan terbatas. Selektif artinya gerakan-gerakan tersebut harus diakui terlebih dahulu oleh kawasan dimana gerakan tersebut

berada. Terbatas artinya keikutsertaan SieInfokum-Ditama Binbangkum 4 gerakan dalam perjanjian adalah untuk melaksanakan keinginan gerakan mendirikan negaranya yang merdeka.

b. Rezim Hukum Internasional.

Perjanjian internasional harus tunduk pada Hukum Internasional dan tidak boleh tunduk pada suatu Hukum Nasional tertentu. Walaupun perjanjian itu dibuat oleh Negara atau Organisasi Internasional namun apabila telah tunduk pada suatu Hukum Nasional tertentu yang dipilih, perjanjian tersebut bukanlah Perjanjian Internasional.

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu sah harus terpenuhi 4 syarat, yaitu:¹⁴

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subyek suatu perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subyektif. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian oleh karena itu disebut syarat obyektif. Adapun penjelasan dari masing-masing adalah sebagai berikut:

¹⁴ KUH Perdata dan KUH Perdata

a. Kata sepakat

Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dan dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (*formalitas*) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya¹⁵ J. Satrio, menyatakan, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang di mana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan.

Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan mengenai kata sepakat ini, tetapi di dalam Pasal 1321 ditentukan syarat

¹⁵ Satrio J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti,

bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan. Dari pasal ini dapat disimpulkan bahwa terjadinya kata sepakat antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Menurut Soebekti, yang dimaksud paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*) jadi bukan paksaan badan (fisik). Selanjutnya kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuan. Kemudian penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Dengan demikian suatu perjanjian yang kata sepakatnya didasarkan paksaan, kekhilafan, penipuan maka perjanjian itu di kemudian hari dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak.

b. Cakap untuk membuat perjanjian (bertindak)

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian dan
- 3) Orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh Undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Mengenai orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, dinyatakan bahwa "belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin". Apabila perkawinan itu dibubarkannya sebelum umur mereka genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa.

Namun dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 39 dan 40 dinyatakan untuk penghadap dan saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah. Dalam hal ini cakap bertindak untuk keperluan khusus. Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dinyatakan cukup umur untuk kawin adalah 18 tahun. Sehingga apabila seseorang belum berusia genap 21 tahun tetapi telah kawin menimbulkan konsekuensi menjadi cakap bertindak. Dengan demikian dasar usia cakap untuk bertindak, jika tidak untuk keperluan khusus (telah diatur dalam undang-undang tertentu) maka usia yang dipakai adalah dua puluh satu tahun atau telah menikah berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata.

Mengenai pengampuan/perwalian telah diatur dalam Pasal 433 dan 345,

UNIVERSITAS SYIAH KUALA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)16/7/24

1. Pasal 433: Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, walaupun jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirnya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.

2. Pasal 345: Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.

Selanjutnya untuk penjelasan tentang orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu, diatur pula dalam Pasal 108 KUH Perdata disebutkan bahwa seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya. Namun hal ini sudah tidak berlaku dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yakni Pasal 31 yang menyatakan: hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

Soebekti menjelaskan bahwa dari sudut keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya,

maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.¹⁶

c. Adanya suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian ialah objek perjanjian. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi itu sendiri bisa berupa perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.

Selanjutnya untuk penjelasan tentang orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu, diatur pula dalam Pasal 108 KUH Perdata disebutkan bahwa seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya. Namun hal ini sudah tidak berlaku dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yakni Pasal 31 yang menyatakan: hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

Soebekti menjelaskan bahwa dari sudut keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya,

¹⁶ Soebekti R. *Aspek Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976.

maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

d. Adanya suatu sebab/kausa yang halal

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa di sini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak, sedangkan sebagaimana yang telah dikemukakan Soebekti, adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi perjanjian.

Pada Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum. Pembebanan mengenai syarat subyektif dan syarat obyektif itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya. Pihak di sini yang dimaksud adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Misalkan orang yang belum dewasa yang memintakan pembatalan orang tua atau walinya ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

Dan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Perjanjian seperti itu disebut *null and void*. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan suatu perjanjian batal demi hukum.

C. Jenis-jenis Perjanjian

Mengenai perjanjian ini diatur dalam Buku III KUH Perdata, peraturan-peraturan yang tercantum dalam KUH Perdata ini sering disebut juga dengan peraturan pelengkap, bukan peraturan memaksa, yang berarti bahwa para pihak dapat mengadakan perjanjian dengan menyampingkan peraturan-peraturan perjanjian yang ada. Oleh karena itu di sini dimungkinkan para pihak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang sama sekali tidak diatur dalam bentuk perjanjian itu.¹⁷

1. Perjanjian bernama, yaitu merupakan perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Yang termasuk ke dalam perjanjian ini, misalnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain.
2. Perjanjian-perjanjian yang tidak teratur dalam KUH Perdata. Jadi dalam hal ini para pihak yang menentukan sendiri perjanjian itu. Dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak.

¹⁷ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1979

3. Dalam KUH Perdata Pasal 1234, perikatan dapat dibagi 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu barang
- b. Perikatan untuk berbuat sesuatu
- c. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Setelah membagi bentuk perjanjian berdasarkan pengaturan dalam KUH Perdata atau diluar KUH Perdata dan macam Perjanjian dilihat dari lainnya, disini R. Subekti,¹⁸

1) Perikatan bersyarat, adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Pertama mungkin untuk memperjanjikan, bahwa perikatan itu barulah akan lahir, apabila kejadian yang belum tentu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, mengandung adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertanggung jawabkan (*ospchoriende voorwade*). Suatu contoh saya berjanji pada seseorang untuk membeli mobilnya kalau saya lulus dari ujian, di sini dapat dikatakan bahwa jual beli itu akan hanya terjadi kalau saya lulus dari ujian, membagi lagi macam-macam perjanjian yang dilihat dari bentuknya, yaitu:

2) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu (*tijdshcpaling*), perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu ialah yang pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya, misalnya meninggalnya seseorang.

- 3) Perikatan yang memperbolehkan memilih (alternatif) adalah suatu perikatan, dimana terdapat dua atau lebih macam, prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan. Misalnya ia boleh memilih apakah ia akan memberikan kuda atau mobilnya atau satu juta rupiah.
- 4) Perikatan tanggung menanggung (*hooldelijk atau solidair*) ini adalah suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang bersama-sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang. Tetapi perikatan semacam belakangan ini, sedikit sekali terdapat dalam praktek.
- 5) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi, apakah suatu perikatan dapat dibagi atau tidak tergantung pada kemungkinan tidaknya membagi prestasi. Pada hakekatnya tergantung pula dari kehendak atau maksud kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian. Persoalan tentang dapat atau tidaknya dibagi suatu perikatan, barulah tampil ke permukaan. Jika salah satu pihak dalam perjanjian telah digantikan oleh beberapa orang lain. Hal mana biasanya terjadi karena meninggalnya satu pihak yang menyebabkan ia digantikan dalam segala hak-haknya oleh sekalian ahliwarisnya.
- 6) Perikatan dengan penetapan hukum (*strafbeding*), adalah untuk mencegah jangan sampai ia berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak hukuman, apabila ia tidak menepati kewajibannya. Hukuman ini, biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah uang tertentu yang sebenarnya merupakan suatu pembayaran kerugian yang sejak semula sudah ditetapkan sendiri oleh para pihak

yang membuat perjanjian itu. Hakim mempunyai kekuasaan untuk meringankan hukuman apabila perjanjian telah sebahagian dipenuhi.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW). Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW. Mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu syarat pertama (adanya kata sepakat) dan syarat kedua (adanya kecakapan) yang diatur dalam pasal 1320 KUH.Perdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian.

Apabila syarat diatas tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjiannya dibatalkan (*vernietigbaar*). Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Perjanjiannya dibatalkan (*vernietigbaar*) yang berarti perjanjian tetap berlangsung selama para pihak atau pihak ketiga yang terkait dengan perjanjian belum memintakan pembatalan dan diputuskan batal.

Sedangkan, yang berkaitan dengan syarat ketiga yaitu adanya hal tertentu atau objek perjanjian dan yang keempat (adanya causa yang diperbolehkan) yang diatur dalam pasal 1320 KUH.Perdata disebut dengan syarat obyektif, karena hal itu mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietigheid/nietig van rechts wege*) . Batal demi hukum (*nietigheid/nietig van rechts wege*) yang artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Walaupun dalam suatu perjanjian sudah berdasarkan dengan syarat sahnya perjanjian, perjanjian tersebut akan mempengaruhi akibat. Akibat dari adanya perjanjian ini diatur dalam pasal 1338 KUH.Perdata. Berikut ini terperinci akibat dari adanya perjanjian menurut KUH.Perdata, sebagai berikut :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah menurut undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya apabila perjanjian itu dilanggar oleh salah satu pihak dapat dituntut dimuka hakim. Disamping itu perjanjian yang dibuat itu mengikat sifatnya kepada kedua belah pihak.
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat atau persetujuan kedua belah pihak. Dalam artian, jika membatalkan suatu perjanjian secara sepihak dilarang, karena kata sepakat antara kedua belah pihak merupakan syarat sahnya suatu perjanjian.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Untuk menentukan kriteria dengan itikad baik memang sulit sehingga diperlukan adanya penafsiran sesuai dengan pasal 1339 KUH.Perdata yaitu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Untuk mengaktualisasikan isi Pasal 1339 KUH.Perdata ada beberapa pedoman cara penafsiran dalam pelaksanaan penafsiran, yaitu :

1. Jika kata-kata dalam perjanjian itu sudah jelas, tidak diperkenankan ditafsirkan (Pasal 1342 KUH.Perdata).

2. Untuk melakukan penafsiran dalam pelaksanaan perjanjian ada beberapa pedoman seperti :

- 1) Maksud pihak-pihak mencari penjelasan dari pihak-pihak tentang maksud dari isi perjanjian tersebut (pasal 1343 KUH.Perdata).
- 2) Memungkinkan perjanjian itu dilaksanakan (Pasal 1343 KUH.Perdata).
- 3) Kebiasaan setempat (Pasal 1346 KUH.Perdata).
- 4) Dalam hubungan perjanjian keseluruhan (Pasal 1348 KUH.Perdata).
- 5) Berdasarkan akal sehat (*common sense*).

Dari Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

D. Akibat Hukum Perjanjian

Dasar hukum perikatan berdasarkan KUHP perdata terdapat tiga sumber adalah sebagai berikut.

1. Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian).

2. Perikatan yang timbul dari undang-undang.

Perikatan yang berasal dari undang-undang dibagi lagi menjadi undang-undang saja dan undang-undang dan perbuatan manusia. Hal ini tergambar dalam Pasal 1352 KUH Perdata :”Perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja (*uit de wet allen*) atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang” (*uit wet ten gevolge van 's mensen toedoen*)¹⁹

a. Perikatan terjadi karena undang-undang semata. Perikatan yang timbul dari undang-undang saja adalah perikatan yang letaknya di luar Buku III, yaitu yang ada dalam pasal 104 KUH Perdata mengenai kewajiban alimentasi antara orang tua dan anak dan yang lain dalam pasal 625 KUH Perdata mengenai hukum tetangga yaitu hak dan kewajiban pemilik-pemilik pekarangan yang berdampingan. Di luar dari sumber-sumber perikatan yang telah dijelaskan di atas terdapat pula sumber-sumber lain yaitu : kesusilaan dan kepatutan (*moral dan fatsoen*) menimbulkan perikatan wajar (*obligatio naturalis*), legaat (hibah wasiat), penawaran, putusan hakim. Berdasarkan keadilan (*billijkheid*) maka hal-hal termasuk dalam sumber – sumber perikatan.

b. Perikatan terjadi karena undang-undang akibat perbuatan manusia. Perikatan terjadi bukan perjanjian, tetapi terjadi karena perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perwakilan sukarela (*zaakwarneming*).

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat adalah

1. Kata Sepakat antara Para Pihak yang Mengikatkan Diri Kata sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri, yakni para pihak yang mengadakan perjanjian harus

saling setuju dan seia sekata dalam hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut.

2. Cakap untuk Membuat Suatu Perjanjian Cakap untuk membuat suatu perjanjian, artinya bahwa para pihak harus cakap menurut hukum, yaitu telah dewasa (berusia 21 tahun) dan tidak di bawah pengampuan.

3. Mengenai Suatu Hal Tertentu Mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah, dan harga) atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

4. Suatu sebab yang Halal Suatu sebab yang halal, artinya isi perjanjian itu harus mempunyai tujuan (*causa*) yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Menurut pendapat dalam beberapa buku hukum perjanjian, yang dimaksud dengan perjanjian adalah : “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Kata “tidak tepat pada waktunya dan kata tidak layak “ apabila dengan dihubungkannya dengan kewajiban merupakan perbuatan melanggar hukum, pihak debitur sebagian atau atau secara keseluruhannya tidak menepati ataupun berbuat sesuatu yang tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama .

Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan . tetapi pada waktu tertentu, yang tidak dapat diguga oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak

UNIVERSITAS MEDAN AREA dapat dilaksanakan dengan baik, faktor penyebabnya terjadinya wanprestasi oleh

Abdul Kadir Muhammad diklasifikasikan menjadi dua faktor yaitu faktor dari luar dan faktor dari dalam diri para pihak.

Faktor dari luar adalah “peristiwa yang diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat” Sedangkan faktor dari dalam manusia /para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau kelainan pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelainan atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai . bahwa pihak kreditur menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian mereka perbuat.²⁰ Peringatan tersebut dapat dinyatakan pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur. Pernyataan lalai oleh J. Satrio, memperinci pernyataan lalai tersebut dalam beberapa bentuk pernyataan lalai tersebut dalam bentuk pernyataan lalai yaitu: Berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis.

Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas

²⁰Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,

waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan untuk mendorong debitur untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang.

Dengan adanya penegasan seperti ini dalam perjanjian, tanpa tegoran kelalaian dengan sendirinya pihak debitur sudah dapat dinyatakan lalai, bila ia tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan (*aanmaning*) dan bisasa juga disebut dengan Sommasi. Dalam sommasi inilah pihak kreditur menyatakan segala haknya atas penuntutan prestasi kepada pihak debitur.

Jadi dengan adanya pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur, maka menyebabkan pihak debitur dalam keadaan wanprestasi, bila ia tidak mengindahkan pernyataan lalai tersebut. Pernyataan lalai sangat diperlukan karena akibat wanprestasi tersebut adalah sangat besar baik bagi kepentingan pihak kreditur maupun pihak debitur. Dalam perjanjian biasanya telah ditentukan di dalam isi perjanjian itu sendiri, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang ditetapkan apabila pihak debitur tidak menepati waktu atau pelaksanaan perjanjian.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam kategori yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh untuk dilakukan.

e. Debitur yang oleh pihak kreditur dituduh lalai, dapat mengajukan pembelaan diri atas tuduhan tersebut.

Adapun pembelaan debitur yang dituduh dapat didasarkan atas tiga alasan yaitu :

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan yang memaksa
2. Mengajukan bahwa si kreditur sendiri juga wanprestasi
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi



BAB III

TINJAUAN UMUM

TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

A. Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam babVII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “ Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Menurut Yahya Harahap, 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.²¹

²¹ M. Yahya Harahap, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

Sewa-menyewa barang 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. Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa cirri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:²²

a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

c. Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan

akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan *Hoge Raad* tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).²³

Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan bersetatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang dapat disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (hak sewa kedua) dan hak guna bangunan.

Perjanjian sewa-menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa-menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa. Jadi obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala jenis

²³ Sunaryati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1970.

benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

B. Bentuk-bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu :²⁴

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: "Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa."

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

Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1556 dan 1557 KUH Perdata. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa. Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

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

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu:

- a. Menerima barang yang disewa
- b. Memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

Jenis-jenis dari perjanjian sewa-menyewa yaitu :

1. Sewa Menyewa Rumah

Sewa menyewa rumah ialah suatu perbuatan yang mana pihak penyewa bermaksud menyewa suatu rumah dari pihak yang menyewakan untuk dijadikan tempat tinggal atau keperluan lainnya.

2. Sewa Menyewa Kios pada Mall atau Pertokoan

Sewa menyewa kios pada Mall atau Pertokoan ialah suatu perbuatan yang mana pihak penyewa bermaksud menyewa sebuah kios dari pihak yang menyewakan yang pada umumnya untuk tujuan komersil atau bisnis.

3. Sewa Menyewa Rumah Susun

Sewa menyewa unit rumah susun (apartemen) ialah suatu perbuatan yang mana pihak penyewa bermaksud menyewa satuan unit rumah susun dari pihak yang menyewakan untuk tujuan tempat tinggal atau komersil.

C. Masalah Wanprestasi

Kemungkinan terjadinya Wanprestasi adalah tidak dilakukannya kewajiban yang seharusnya dilakukan sesuai perikatan yang telah disepakati, termasuk juga lalai dalam memenuhinya. Hal-hal yang termasuk kategori lalai :

- Jika tidak terpenuhi kewajiban sama sekali
- Jika memenuhi sebagian kewajiban
- Jika memenuhi kewajiban akan tetapi terlambat memenuhinya.

Perikatan adalah berbuat/memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Sumber perikatan berasal dari perikatan itu sendiri dan KUHPerdota pasal 1233. Jika salah satu pihak menyimpang (wanprestasi) maka bisa mendapatkan perlindungan atas dasar pasal 1243 KUHPerdota tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Dalam menyelesaikan sengketa bisa melalui pengadilan atau diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti

rugi atau berbuat hal tertentu untuk menjamin hal tersebut tidak akan terulang kembali. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugat

Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta : *"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang."* Wanprestasi terjadi karena debitur (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti :

- a. tidak dipenuhinya prestasi sama sekali,
- b. tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi,
- c. tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan,

Perbuatan melawan hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUHPerduta : *"Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang"*. Artinya, perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang.²⁵

Ada 2 kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmagigt, lawfull*)

²⁵ UNIVERSITAS MEDAN AREA, *Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, 1989.

atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatig, unlawful*). Dari 2 kriteria tersebut, kita akan mendapatkan apakah bentuk perbuatan melawan hukum tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau betindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata. Dalam hal terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*). Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

Wanprestasi berarti *debitur* tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti *prestasi* buruk. *Debitur* dianggap *wanprestasi* bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja.²⁶ Wanprestasi yang dilakukan *debitur* dapat berupa 4 (empat) macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya *wanprestasi*, yaitu:

1. *Debitur* sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini *kreditur* tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab *debitur* memang tidak mampu berprestasi;
2. *Debitur* berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini *debitur* sudah beritikad baik untuk melakukan *prestasi*, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
3. *Debitur* terlambat berprestasi, dalam hal ini *debitur* masih mampu memenuhi *prestasi* namun terlambat dalam memenuhi *prestasi* tersebut.

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

1. Membayar kerugian yang diderita oleh *kreditur* atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan *risiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping *debitur* harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh *kreditur* dalam menghadapi *debitur* yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaannya terlambat;
2. Dapat menuntut penggantian kerugian, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;

3. Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian;

4. Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian; dan
5. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

Sehubungan dengan kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPdata tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak *debitur* atau apakah harus dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim bersifat *declaratoir* atukah bersifat *constitutive*. R. Subekti mengemukakan bahwa “menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukannya kelalaian *debitur*, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutive* dan bukannya *declanatoir*.²⁷

1. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah keadaan dimana *debitur* terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungkan kepadanya, *debitur* dibebaskan untuk membayar ganti rugi dan bunga.

Akibat *overmacht*, yaitu:

1. *Kreditur* tidak dapat meminta pemenuhan *prestasi*;
2. *Debitur* tidak dapat lagi dinyatakan lalai;
3. *Risiko* tidak beralih kepada *debitur*.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada

²⁷ Subekti, R. *Akuntan Perjanjian*, Jakarta Intermedia, 1996



pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Dimana debitur memenuhi prestasi atau melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi dalam hal ini pemenuhan prestasi terlambat dilakukan sesuai dengan batas waktu yang ditentukan pada saat ada kesepakatan antara kedua belah pihak atau beberapa pihak dalam perjanjian menyebabkan kreditor mengalami kerugian.

3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan

Bentuk wanprestasi seperti ini banyak ditemukan dalam kasus jual beli, dimana kedua belah pihak sudah ada kesepakatan dan salah satu pihak telah memenuhi kewajibannya

4. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah se berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya harus dibuktikan dimuka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat.

Kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kerumah pembele, atau kapan si pemberli ini harus membayar uang harga barang tadi. Ilmu hukum mengenal tiga macam wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi yang disengaja.

Wanprestasi dianggap sengaja apabila debitor dapat dikatakan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, walaupun ia insaf bahwa tindakannya atau tidak bertindaknya mengakibatkan wanprestasi. Contoh : Dalam perjanjian peruntungan modal, dalam hal ini Burhan bersedia menyerahkan modalnya kepada Perusahaan Andi yang bergerak di bidang ekspor-impor dengan perjanjian bahwa setiap keuntungan akan dibagi kepada Burhan sesuai modal yang diserahkan setiap bulannya. Tetapi setelah beberapa bulan berjalan, ternyata si Andi tidak memenuhi prestasinya sama sekali tanpa alasan yang jelas. Wanprestasi yang disengaja mempengaruhi besarnya denda atau ganti rugi (Pasal 1247 dan 1248 KUHPerduta). Apabila seseorang berwanprestasi, mungkin ia akan dituntut membayar ganti rugi, ditambah dengan biaya, kerugian dan bunga.

4. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah se berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya harus dibuktikan dimuka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat.

Kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kerumah pembele, atau kapan si pemberli ini harus membayar uang harga barang tadi. Ilmu hukum mengenal tiga macam wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi yang disengaja.

Wanprestasi dianggap sengaja apabila debitor dapat dikatakan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, walaupun ia insaf bahwa tindakannya atau tidak bertindakannya mengakibatkan wanprestasi. Contoh : Dalam perjanjian peruntungan modal, dalam hal ini Burhan bersedia menyerahkan modalnya kepada Perusahaan Andi yang bergerak di bidang ekspor-impor dengan perjanjian bahwa setiap keuntungan akan dibagi kepada Burhan sesuai modal yang diserahkan setiap bulannya. Tetapi setelah beberapa bulan berjalan, ternyata si Andi tidak memenuhi prestasinya sama sekali tanpa alasan yang jelas. Wanprestasi yang disengaja mempengaruhi besarnya denda atau dan ganti rugi (Pasal 1247 dan 1248 KUHPerdara). Apabila seseorang berwanprestasi, mungkin ia akan dituntut membayar ganti rugi, ditambah dengan biaya, kerugian dan bunga.

2. Wanprestasi karena kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan adalah akibat dari sikap debitur yang acuh tetap acuh, atau debitur tidak melakukan usaha yang dapat diharapkan dari seorang debitur, namun justru memilih melakukan suatu perbuatan atau mengambil sikap diam (tidak bertindak). Contoh : Dalam hal perjanjian pengangkutan barang, dimana Perusahaan Pengangkutan Citra Lestari milik Badu mempunyai banyak orderan dalam pengangkutan barang di berbagai daerah dan saat itu Perusahaan milik Badu menerima orderan yang lebih besar dari biasanya karena tergiur dengan keuntungan yang besar dengan menerima kesanggupan mengirim barang ke berbagai daerah melebihi batas maksimum pengangkutan perusahaannya. Disini ada pihak yang terpenuhi prestasinya dan juga ada pihak yang ditunda prestasinya.

Dari contoh soal itu dapat dianalisa bahwa perusahaan milik Badu mempunyai standarisasi dalam melakukan pengiriman barang setiap harinya, tapi karena tergiur dengan keuntungan yang besar dan tidak mau memberikan satupun orderan pengiriman barang kepada saingan-saingan perusahaannya, sehingga Perusahaan pengangkutan barang milik Badu menerima order pengiriman melebihi batas pengiriman perusahaannya. Akibatnya, walaupun terlambat tiba, perusahaan Badu tetap dapat memenuhi prestasinya dengan disertai ganti kerugian atas keterlambatan pengiriman, karena keteledoran perusahaan milik Badu.

3. Wanprestasi tanpa kesalahan (*Forje Major dan Overmagt*)

Yang dimaksud disini, undang-undang juga melihat kemungkinan terjadinya keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

D. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) yang telah diperjanjikan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan yaitu :

- (1) karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun krena kelalaian,
- (2) karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur, dalam arti bahwa debitur di sini dianggap tidak bersalah.

Untuk adanya kesalahan harus dipenuhi syarat-syarat :

- (1) perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan,
- (2) perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Apakah suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, aka harus diukur secara obyektif dan subyektif. Obyektif yaitu apabila menurut manusia yang normal akibat tersebut dapat diduga dan subyektif jika akibat tersebut menurut keahlian seseorang dapat diduga.

Berdasarkan bagan di atas bahwa kesalahan mempunyai pengertian yaitu dalam arti luas yang meliputi kesengajaan dan kelalaian. Dan dalam arti sempit yang hanya meliputi kelalaian saja. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Cukup kiranya jika si

perbuat wadapuan mengetahui akan akibatnya toh tetap melakukan perbuatan.

Sedangkan kelalaian adalah perbuatan dimana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Dalam melaksanakan suatu perikatan seseorang juga bertanggung jawab untuk perbuatan-perbuatan dari orang yang di bawah tanggungannya (Pasal 1391 KUH Perdata). Dalam hal ini diperbolehkan untuk membuat persetujuan yang meniadakan tanggungjawab yang terjadi akibat kesengajaan atau kelalaian dari orang yang di bawah perintahnya. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (*ingebrekestelling, sommasi*).

Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut.

Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Menurut pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "*Si berutang adalah lalai,*

apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”²⁸¹

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (in gebreke stelling). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

1) Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru Sita*”

2) Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam

perjanjian (fatal termijn), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.²⁹

a. Sanksi

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka ada beberapa sanksi yang dapat dijatuhkan kepada debitur, yaitu

- 1) Membayar kerugian yang diderita kreditur;
- 2) Pembatalan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko;
- 4) Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka hakim.

b. Ganti Kerugian

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa "*kosten, schaden en interesssen*" (pasal 1243 dsl) Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interesssen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*).

Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita. Berkaitan dengan hal ini ada dua sarjana yang mengemukakan teori tentang sebab-akibat yaitu:²³

²⁹Rooseno Harjowidigdo, *Perspektif Pengaturan Perjanjian Franchise*, Makalah Pada Universitas Medan Area, Jakarta, 1993.

a) *Conditio Sine qua Non (Von Buri)*

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain) dan peristiwa B tidak akan terjadi jika tidak ada peristiwa A

b) *Adequated Veroorzaking (Von Kries)*

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain). Bila peristiwa A menurut pengalaman manusia yang normal diduga mampu menimbulkan akibat (peristiwa B).

Dari kedua teori diatas maka yang lazim dianut adalah teori *Adequated Veroorzaking* karena pelaku hanya bertanggung jawab atas kerugian yang selayaknya dapat dianggap sebagai akibat dari perbuatan itu disamping itu teori inilah yang paling mendekati keadilan. Seorang debitur yang dituduh wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu:

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmach*);
2. Mengajukan alasan bahwa kreditur sendiri telah lalai;
3. Mengajukan alasan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

c. Keadaan Memaksa (*overmach*)

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

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat yaitu:

- a) Kreditur tidak dapat lagi memintai pemenuhan prestasi;
- b) Debitur tidak lagi dapat dinyatakan wanprestasi, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi
- c) Resiko tidak beralih kepada debitur;
- d) Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal-balik.

Mengenai keadaan memaksa ada dua teori, yaitu teori obyektif dan teori subjektif:

Menurut teori obyektif, debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasi bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Misalnya, penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat bencana tsunami.

Menurut teori subyektif terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadinya tidak dapat memenuhi prestasinya. Misalnya, A pemilik industri kecil harus menyerahkan barang kepada B, dimana barang-barang tersebut masih harus dibuat dengan bahan-bahan tertentu, tanpa diduga bahan-bahan tersebut harganya naik berlipat ganda, sehingga jika A harus memenuhi prestasinya ia akan menjadi miskin. Dalam hal ini ajaran subyektif mengakui adanya keadaan memaksa. Akan tetapi jika menyangkut industri besar maka tidak terdapat

keadaan memaksa. Keadaan memaksa dapat bersifat tetap dan sementara. Jika bersifat

tetap maka berlakunya perikatan berhenti sama sekali. Misalnya, barang yang akan diserahkan diluar kesalahan debitur terbakar musnah.

Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat sementara berlakunya perikatan ditunda. Setelah keadaan memaksa itu hilang, maka perikatan bekerja kembali. Misalnya, larangan untuk mengirimkan suatu barang dicabut atau barang yang hilang ditemukan kembali.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya, maka berikut ini dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Staff pengajar/staff Administrasi Universitas Syiah Kuala telah salah menafsirkan peraturan tentang pemakaian rumah dinas, hal itu terjadi karena kurangnya sosialisasi oleh pihak Universitas Syiah Kuala serta awalnya karena niat baiknya untuk membantu mahasiswa.
2. Perbuatan staff pengajar/staff administrasi yang menyewakan rumah dinas kepada pihak lain adalah suatu perbuatan melawan hukum, perbuatan sewa menyewa tidak sah, karena objek dilarang oleh undang-undang.
3. Pencabutan rumah dinas dapat dilakukan oleh pihak Universitas Syiah Kuala sebagai pemilik rumah dinas, hal ini dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa kepada pihak lain, karena perjanjian sewa-menyewa tidak dibenarkan oleh undang-undang.

B. Saran

1. Kepada penempat/pemegang hak pakai rumah dinas agar dapat mempelajari isi peraturan tentang pemakaian rumah dinas milik Negara

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – buku

Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980.

.....*Hukum Perikatan*, Penerbitan Alumni, Bandung, 2002.

Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*,
Diterbitkan Oleh Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.

E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Terjemahan Moh. Djindang,
Aksara Baru, Jakarta, 2002.

Harahap M Yahya. *Segi – segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Marian Darus Badruzaman, *Pendalaman Materi Hukum Perikatan*, Fakultas
Hukum USU, Medan, 2002.

Niniek Suparni, *Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Rineka
Cipta, Jakarta 1991.

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan
Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 2005.

-----, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung,
2004.

Satrio J. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti,
Bandung 1992.

....., *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993.

Subekti R. *Pokok – pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1992.

.....*Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1992.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/7/24

....., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

-----, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1996.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991.

Suroso R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

Wiryo Projodikoro. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 1960

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang *Hubungan Sewa Menyewa Perumahan*.

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1990 Tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri Sebagaimana Telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1982*.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 Tentang *Rumah Negara*.

Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional.

Keputusan Direktur Jendral Cipta Karya Nomor 1 / 19 / KPTS / CK /

1976 Tentang *Ketentuan dan Tata Cara Perubahan / Penetapan Status Golongan*
UNIVERSITAS MEDAN AREA