

# TINJAUAN HUKUM TERHADAP SEWA-MENYEWA MOBIL DI CV. SHANDI MOCHA JAYA MEDAN

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Perkuliahian Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum



**OLEH**

**DESSY AGUSTINA HARAHAP**

**NPM : 06 840 0061  
BIDANG KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2010**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada Junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa Nikmat Islam kepada kita semua.

Skripsi penulis ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP SEWA-MENYEWA MOBIL DI CV. SHANDI MOCHA JAYA MEDAN”**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

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

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum., selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus juga sebagai Dosen Pembimbing I Penulis.
- Ibu Hj. Rahmaniar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II penulis.
- Bapak Pimpinan Kantor CV. Shandi Mocha Jaya Medan beserta staff dimana

penelitian skripsi ini dilakukan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater.

Penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda H. Aliander Harahap serta Mama tercinta Hj. Derhana Ritonga telah melimpahkan seluruh kasih sayang, menjaga, mengurus dan mendukung serta memberikan pandangannya kepada penulis tentang pentingnya pembekalan ilmu di hari-hari kemudian nantinya. Dessy sangat menyayangi kalian “Ayah dan Mama”

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Suamiku tercinta yang sangat kuhormati “Shandi Izhandri Hutasuhut, SH” yang telah mendukung dan memberikan izin kepada istrinya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Tidak lupa penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Putriku tercinta “Nada” atas kesabarannya untuk ditinggal di rumah dalam proses penyelesaian kuliah dan skripsi. Tak ada yang sempurna di dunia ini, tetapi kehadiranmu membuat hidup Mama lebih sempurna.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Juli 2009

**Dessy Agustina Harahap**  
NPM : 06 840 0061

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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

## DAFTAR ISI

halaman

### ABSTRAK

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI .....	ii
<b>BAB I. PENDAHULUAN.</b> .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	3
B. Alasan Pemilihan Judul.....	4
C. Permasalahan .....	5
D. Hipotesa .....	5
E. Tujuan Pembahasan .....	6
F. Metode Pengumpulan Data .....	7
G. Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN</b> .....	10
A. Pengertian Perjanjian .....	10
B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	15
C. Azas-Azas Perjanjian .....	21
D. Jenis-Jenis Perjanjian .....	26
E. Hapusnya Perjanjian .....	32



<b>BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWA.....</b>	<b>34</b>
A. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	34
B. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa .....	38
C. Resiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	43
D. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa .....	44
<b>BAB IV. PERJANJIAN SEWA-MENYEWA MOBIL DI CV. SHANDI MOCHA JAYA.....</b>	<b>47</b>
A. Commanditer Vennotschap .....	47
B. Sejarah Singkat Tentang CV. Shandi Mocha Jaya .....	49
C. Ketentuan KUH Perdata yang Digunakan Dalam Sewa-Menyewa Mobil .....	50
1. Timbulnya hubungan sewa menyewa mobil.....	50
2. Bentuk dan Isi perjanjian Sewa Menyewa Mobil dikaji Menurut KUH Perdata .....	51
D. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil serta hak dan kewajiban para pihak. ....	58
E. Resiko pihak Penyewa dalam masa sewa berjalan dan saat berakhirnya sewa-menyewa,.....	63
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67

B. Saran.....

68

## DAFTAR PUSTAKA



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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)20/8/24

## BAB I

### PENDAHULUAN

Pada saat ini kita ketahui bahwa negara kita dalam taraf membangun. Adapun pembangunan itu merupakan usaha untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang harus diimbangi pula dengan peningkatan kemampuan di bidang perekonomian.

Dalam membicarakan masalah pembangunan, dewasa ini kita melihat suatu perkembangan yang menggembirakan dan semakin banyak diminati, yaitu perkembangan dunia perdagangan itu sendiri yang membawa suatu konsekuensi kepada perkembangan sarana maupun prasarana yang mendukung dunia perdagangan tersebut yang salah satunya adalah sarana pengangkutan seperti mobil. Perusahaan-perusahaan rental mobil dewasa ini semakin berkembang sesuai dengan kebutuhan pergerakan masyarakat.

Melihat perkembangan di dalam bidang sewa-menyewa mobil ini penulis merasa tertarik untuk melihat masalah tersebut lebih jauh dengan mengadakan penelitian pada CV. Shandi Mocha Jaya Medan, karena apabila ada perjanjian sewa-menyewa, maka diantara para pihak dibuat suatu perjanjian yang khusus berlaku bagi mereka.

Sebagaimana kita ketahui, perjanjian itu ada bermacam-macam. Ada

perjanjian bernama (*Benoemd Verbintennis*) dan ada perjanjian tidak bernama

UNIVERSITAS MEDAN AREA

(onbenoemd verbintennis). Perjanjian bernama itu diatur dalam titel V-XVIII Buku III KUH Perdata, seperti : Jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata tetapi ada di dalam kehidupan masyarakat. Misalnya : Sewa beli.

Perjanjian ini lahir dalam praktek, karena kita ketahui bahwa hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak dimana KUH Perdata memberikan pedoman tentang perjanjian tidak bernama ini pada pasal 1319 KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam Bab ini dan Bab yang lalu“.

Yang dimaksud dengan ketentuan umum pada pasal tersebut di atas ialah dapat terlihat jelas dari pasal 1338 ayat 1 KUH perdata : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“.

Dari uraian di atas, maka perjanjian sewa-menyewa mobil ini termasuk perjanjian bernama yang diatur dalam Buku III Bab VII, mengenai sewa-menyewa. Tetapi oleh karena Hukum Perjanjian ini menganut asas kebebasan berkontrak, maka penulis ingin mengetahui sejauh mana para pihak mempergunakan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata tersebut dan menerapkannya dalam perjanjian sewa-menyewa mobil.



## A. Pengertian dan Penegasan

Untuk mengetahui pokok permasalahan yang menjadi sasaran dalam pembahasan, penulis terlebih dahulu akan menguraikan penegasan dan pengertian judul.

Dalam hal ini penulis akan menguraikan sejauh mana penerapan ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata dalam perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa ini ada bermacam-macam, ada sewa-menyewa rumah, tanah, maupun barang-barang lainnya yang dapat dijadikan obyek sewa-menyewa.

Penulis disini membatasi diri, hanya membahas mengenai sewa-menyewa mobil. Hal ini perlu untuk menghindarkan salah tafsir mengenai apa yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Menurut R. Subekti, pengertian sewa-menyewa yang diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah : Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan membayar suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya“.

Sesuai dengan judul skripsi ini, maka yang dimaksud disini adalah sewa menyewa mobil. Mobil adalah sarana yang dipakai dan dipergunakan oleh manusia untuk bergerak dari satu tempat ke tempat lainnya.

Dari seluruh pengertian secara kata demi kata tersebut di atas, maka

penulis secara singkat memberikan pengertian secara menyeluruh dari pengertian

judul skripsi ini adalah tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa mobil yang dilakukan di CV. Shandi Mocha Jaya Medan.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Dari dahulu hingga sekarang ini kita melihat bahwa hal-hal mengenai perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dipisahkan dari kehidupan atau pergaulan masyarakat sehari-hari.

Yang menjadi Alasan penulis memilih judul sebagaimana disebutkan diatas pada dasarnya adalah :

1. Sewa-menyewa merupakan masalah pokok dalam hukum perdata dan merupakan bagian dari hukum perjanjian KUH Perdata yang menganut azas Konsensualisme. Artinya ialah hukum perjanjian menganut suatu azas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah ada pada saat terjadinya konsensus tersebut.
2. Masalah sewa-menyewa merupakan hal yang sangat menarik dan selalu ada dari dulu sampai sekarang.
3. Mobil merupakan alat angkutan atau transportasi yang sekarang ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk melakukan aktivitas berpergian tetapi dalam masa sulit, bagi sebahagian orang, mobil merupakan barang mewah yang mahal untuk dibeli oleh sebab itu, masyarakat memilih cara lain yaitu

dengan melakukan penyewaan yang menurut mereka lebih sanggup untuk

menyewanya. Dan dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara masyarakat (konsumen) dan perubahan penyewaan mobil yang dinamakan perikatan.

Berhubungan dengan hal tersebut diatas tadi penulis merasa tertarik untuk memilih sebagaimana diterangkan sebelumnya.

### C. Permasalahan

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam skripsi ini adalah :

1. Sejauh mana ketentuan mengenai hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa mobil di CV. Shandi Moca Jaya.
2. Sejauh mana pertanggung jawaban penyewa jika mobil tersebut mengalami kerusakan dalam masa sewa berjalan.

### D. Hipotesa

Hipotesa adalah suatu kebenaran yang sifatnya masih sementara, dengan lain perkataan bahwa hipotesa itu adalah merupakan anggapan sementara tentang suatu keadaan yang diteliti.

“ Hipotesa dapat diartikan, merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan suatu penelitian, hipotesa itu tidak perlu



merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dibenarkan “.<sup>1</sup>

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyetengahkan hipotesa sebagai berikut :

1. Bahwa pada dasarnya, di dalam perjanjian sewa-menyewa mobil dipergunakan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata, namun satu hal mereka (para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian ), tidak terikat dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata sesuai dengan asas konsensualisme (kebebasan) yang dianut dalam hukum perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
2. Maka dalam hal meminta pertanggung-jawaban para pihak jika mobil yang disewakan mengalami kerusakan akan dilihat terlebih dahulu kepada susunan peristiwa penyebab timbulnya kerusakan tersebut. Jika memang jelas kelihatan bahwa ada pihak yang telah melalaikan kewajibannya dan dengan sebab tersebut terjadi kerusakan maka pihak tersebutlah yang menanggung kerugian.

## E. Tujuan Pembahasan

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana Hukum

<sup>1</sup> Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Universitas Medan Area (sebelumnya disingkat Abdul Muis, I), hal. 3.



pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan spesifikasi bidang Keperdataan.

2. Penulis dengan bekal yang ada berusaha menelusuri bagaimana sebenarnya pelaksanaan pembuatan perjanjian sewa-menyewa mobil yang secara langsung pula menambah sumber informasi bagi almamater penulis.
3. Skripsi ini juga sebagai suatu bentuk sumbangan penulis kepada masyarakat luas bagaimana sebenarnya membuat perjanjian sewa-menyewa mobil sehingga tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut dapat benar-benar dicapai.

#### **F. Metode Pengumpulan Data**

Dalam pembuatan/penyusunan skripsi ini, sudah menjadi keharusan bahwa untuk memperoleh data dipergunakan metode penelitian.

Dalam hal ini penulis menggunakan 2 (dua) metode pengumpulan data, yaitu :

1. Library Research (Penelitian Kepustakaan).

Cara ini mempergunakan teori yang ada, peraturann-peraturan, menafsirkan buku-buku, liteatur-literatur dan dibahas secara ilmiah, baik yang diperoleh dari perkuliahan maupun dari perpustakaan yang mendukung terlaksananya penulisan skripsi.

2. Field Research (Penelitian Lapangan)

Dalam metode ini dilakukan penelitian secara langsung ke lapangan, yaitu CV.

Shandi Mocha Jaya Medan, dengan cara mengadakan wawancara dengan  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

pihak yang ada hubungannya dengan skripsi ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Pada bagian terakhir dari bab ini, penulis akan membuat gambaran isi dari skripsi ini. Penulis dalam menyusun skripsi ini membagi dalam 5 (lima) bagian bab yang disesuaikan dengan isi dan maksud tulisan.

Gambaran atau sistematika penulisan bab dan sub bab yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

### **Bab I. Pendahuluan.**

Dalam bab ini akan diuraikan hal-hal yang umum dalam penulisan skripsi, yaitu : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

### **Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

Dalam bab kedua ini akan diuraikan tentang : Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian serta Hapusnya Perjanjian.

### **Bab III. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa**

Dalam bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang : Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa, Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa, Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa serta Berakhirnya Perjanjian

### **Sewa-Menyewa.**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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

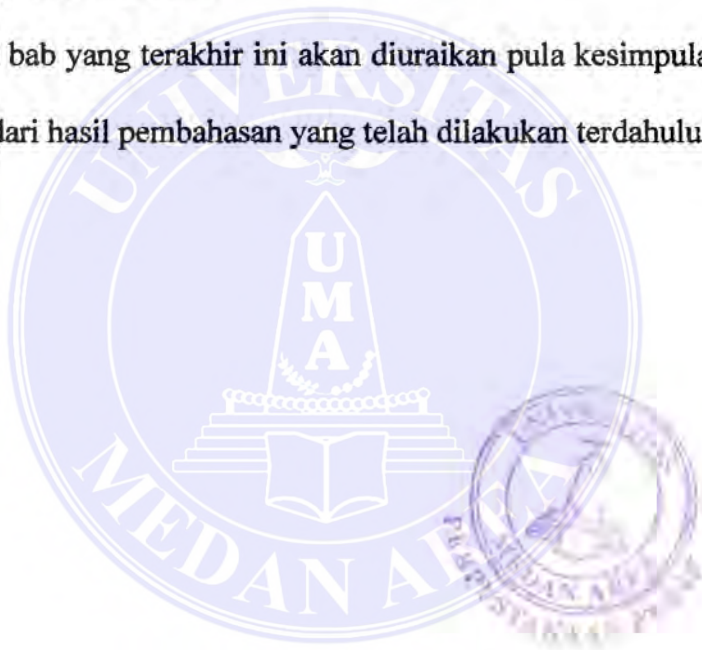
Access From (repository.uma.ac.id)20/8/24

#### **Bab IV. Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil**

Dalam bab keempat ini akan diuraikan tentang : Timbulnya Hubungan Sewa-Menyewa Sewa-Menyewa Mobil, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Resiko Dalam perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Untuk Sewa-menyewa mobil serta Saat Berakhirnya Sewa-Menyewa.

#### **Bab V. Kesimpulan dan Saran**

Dalam bab yang terakhir ini akan diuraikan pula kesimpulan dan saran-saran dari hasil pembahasan yang telah dilakukan terdahulu.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

#### A. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>2</sup>

R. Wirjono Prodjodikoro, mendefinisikan “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>3</sup>

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas”.

Perjanjian atau Verbintenis mengundang pengertian yaitu : suatu hubungan Hukum kekeayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1979 II.

<sup>3</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, h. 9.

<sup>4</sup> Bandingkan, Mr. C Assers, *Verbintenssenrecht, de verbintenis in het algemeen*, hal. 3



Dari pengertian singkat diatas kita jumpai didalamny beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain : hubungan hukum (rechtsbetrekking) yang menyangkut Hukum kekayaan antara dua orang (person) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Kalau demikian, perjanjian (verbinteniss) adalah hubungan hukum (rechtsbetrekking) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh kerana itu perjanjian yang mengandung hukum antara perorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orangtuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya "tindakan hukum"/rechtshandeling. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan

pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi.

Jadi satu pihak memperoleh “*hak/recht*” dan pihak sebelah lagi memikul “*kewajiban/pdicht*” menyerahkan/menunaikan prestasi.

Prestasi ini adalah “Objek” atau “*voorwerp*” dari *verbinten*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum; sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai “*schuldeiser*” atau kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”. Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung diatas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga (*familie vermogensrechtelijke*) adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht* (hukum kekayaan) yang bersifat pribadi dalam perjanjian/*verbinten* baru bisa tercipta apabila ada “*tindakan hukum*”/*rechtshandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *voorwerp* (*voorwerp der verbinten*) itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara “pribadi tertentu” (*bepaalde persoon*).

Sedangkan pengertian lain tentang perjanjian yaitu pad pasal 1313 KUHPdt. Menurut ketentuan pasal ini, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih

lainnya". Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah seperti diuraikan berikut ini.

- Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata kerja "mengikatkan" sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu "saling mengikatkan diri".
- Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwaameming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata "persetujuan".
- Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut diatas terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPdt sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.



- Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”. Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (law of contract). Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang akan dibicarakan kemudian.

Dalam defenisi yang dikemukakan diatas, secara jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak. Pihak yang satu setuju dan pihak yang lainnya juga setuju untuk melaksanakan sesuatu, kendatipun pelaksanaan itu datang dari satu pihak, isalnya dalam perjanjian pemberian hadiah (hibah). Dengan perbuatan memberi hadiah itu, pihak yang diberi hadiah setuju untuk menerimanya, jadi ads konsensus yang saling mengikat.

Selanjutnya lagi, yang dilaksanakan itu terletak dalam lapangan harts kekayaan, yang selalu dapat dinilai dengan uang. Perjanjian melaksanakan perkawinan misalnya, tidak dapat dinilai dengan uang, karena perkawinan itu

terletak dalam bidang personal (moral), lagi pula hubungan perkawinan itu bukan



hubungan antara debitur dan kreditur. Kewajiban alimentasi (member nafkah) terletak dalam bidang moral walaupun nafkah itu sendiri bisa berupa sejumlah uang.

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa satu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian, misalnya polis pertanggungan.

Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut di atas tadi, tersimpul lah unsur-unsur perjanjian tersebut seperti berikut ini

- Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang
- Ada persetujuan antara pihak-pihak itu
- Ada tujuan yang akan dicapai
- Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
- Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

## **B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (legally concluded contract). Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah:

- Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus).
- Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity).
- Ada suatu hal tertentu (a certain subject matter).
- Ada suatu sebab yang halal (legal cause).<sup>5</sup>

Sebelumnya, syarat-syarat ini sudah pernah dibicarakan secara singkat sehubungan unsur-unsur perjanjian. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengaku dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

#### **- Persetujuan Kehendak**

Yang dimaksud dengan persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, S.H., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal

Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan disini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak- pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kehilafan dan tidak ada penipuan (pasal 1321, 1322, dan 1328 KUH Perdata).

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak pihak mengadakan perundingan (negotiation), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain tentang obyek perjanjian dan syarat-syaratnya. Sebaliknya pihak yang lain itu menyatakan pula kehendaknya itu, sehingga tercapailah “persetujuan yang mantap”. Kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki pihak lain itu.

Menurut putusan Mahkamah Agung Belanda (Hoge Raad) 6 Mei 1926, persetujuan kehendak itu dapat temyata dari tingkah laku berhubung dengan kebutuhan-kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan yang oleh karena itu ditimbulkan pada pihak lainnya. Persetujuan kehendak dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula secara tertulis, misalnya dengan surat, telegram.

Persetujuan itu harus bebas, tidak ada paksaan. Dikatakan tidak ada paksaan, apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti,



misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian itu (pasal 1324 KUH Perdata).

Dikatakan tidak ada kehilafan atau kekeliruan atau kesesatan, apabila salah satu pihak tidak hilaf tentang hal yang pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian, atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kehilafan itu harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak hilaf mengenai hal itu ia tidak akan menyetujuinya.

Yang terakhir ialah tidak ada penipuan. Dikatakan tidak ada penipuan, apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang (pasal 378 KUH Perdata). Dikatakan menipu menurut pengertian undang-undang ialah dengan sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui (pasal 1328 KUH Perdata).

Menurut yurisprudensi, tidak cukup dikatakan ada penipuan, apabila hanya berupa kebohongan belaka mengenai suatu hal. Baru ada penipuan kalau disitu ada tipu muslihat yang memperdayakan.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kehilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (voidable). Menurut ketentuan pasal 1454 KUH Perdata, pembatalan dapat

dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun; dalam hal ada paksaan dihitung



sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal ada kehilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kehilafan dan penipuan itu.

#### - **Kecakapan pihak-pihak**

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPdt, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampunan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi istri ada izin suaminya. Menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan isteri itu sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (voidable). Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

#### - **Suatu hal tertentu**

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan

harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (void, nietig).

- **Suatu sebab yang halal (causa)**

Data “causa” berasal dari bahasa Latin yang artinya “sebab”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan causa yang halal dalam pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.<sup>6</sup>

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, “Asas-asas *Hukum Perjanjian*”, hal 68.

dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUH Perdata). Perjanjian yang berisi causa atau sebab yang halal diperbolehkan, sebaliknya perjanjian yang berisi causa atau sebab yang tidak halal, tidak diperbolehkan.

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (void, nietig). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab, is dianggap tidak pernah ada (pasal 1335 KUH Perdata).

### **C. Asas-Asas Perjanjian**

Adapun Paul Scholten membedakan definisi mengenai asas hukum ialah pikiran pikiran dasar yang terdapat di dalam dan dibelakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan



putusan-putusan hukum yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.<sup>7</sup>

Selanjutnya Sri Soemantri Martosuwignjo berpendapat bahwa asas mempunyai padanan kata dengan "*beginssel*" (Belanda) atau "*principle*" (Inggris) sebagai suatu kebenaran yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berpikir. Asas hukum adalah dasar normatif untuk membedakan antara daya ikat normatif dan mscayaan yang memaksa. Dengan demikian dalam melakukan perjanjian selain memperhalkan ketentuan-ketentuan yang ada harus juga memperhatikan asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian pada umumnya.

Adapun asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah :

- **Alas Kebebasan Berkontrak**

Hukum benda menganut sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artmya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Paul Scholten di dalam JJ. H. Bruggink, 1996, *Refleksi Tentang Hukum* (alih bahasa oleh Arief Sidharta). Cipta Aditya Bakti, Bandung, hal 119-120.

<sup>8</sup> Subekti, *Op. Cit*, hal 13.



Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan ini berbunyi :

“Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

“Semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata mempunyai kekuatan mengikat. Dengan demikian maka, kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam Hukum Perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.<sup>9</sup>

#### - Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas sedang dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditennukan dalam isflah “semua” : Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi ke semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will), yang

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, Op. Cit,hal 84.

dirusakannya baik untuk menciptakan peganjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, perjanjian itu sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata ditentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidaklah sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Dengan demikian dalam perjanjian antara ini plasma harus didasari kesepakatan untuk mengadakan kerjasama usaha.

#### - Asas Itikad Baik

Dalam KUH Perdata Pasal 1338 ayat (3) asas itikad baik ini diatur. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama di dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu peganjian itu harus didasarkai pada norma kepatutan atau apa-apa yang duasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> A Qirom Syamsudin M, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Liberty, Jogjakarta, hal 19.



Kemudian menurut Munir Fuadyli<sup>11</sup>, rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) tersebut mengidentifikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu kontrak, bukan pada “pembuatan” suatu kontrak. Sebab unsur “itikad baik” dalam hal pembuatan suatu kontrak sudah dapat dicakup oleh unsur “kausa yang legal” dan Pasal 1320 tersebut.

- **Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)**

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.<sup>12</sup>

- **Asas Pacta Sunt Servanda (Alas Kekuatan Mengikat)**

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan

<sup>11</sup> Munir Faudy, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 81.



serta moral. Demikianlah sehingga asas - asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat pihak.<sup>13</sup>

Asas kekuatan mengikat atau asas *facta sunt servanda* ini dapat diketahui di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Adapun maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang.

#### D. Jenis-Jenis Perjanjian

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, *Ibid*, hal 87.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal 87-88

yang berbeda tentunya.

Perbedaan tersebut dapat penulis kelompokkan sebagai berikut:

#### a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya : jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, penulis menguraikan tentang apa itu jual beli.

Jual-beli itu adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dimana pihak yang satu ( si penjual ) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya ( pembeli ) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut .

Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan pembeli. Dua perkataan bertimbal balik itu, adalah sesuai dengan istilah Belanda *Koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *Verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli.<sup>14</sup>

#### b. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu

<sup>14</sup> Subekti, I, *Op. Cit.*, h. 14.

pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya : Perjanjian hibah.

Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu disebut dengan perjanjian cuma-cuma.

Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah .

c. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alasan hak yang membebani

Perjanjian cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya: Perjanjian pinjam pakai. Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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)20/8/24



hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada A .

#### d. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Misalnya jual-beli ; sewa-menyewa; perjanjian pertanggungan; pinjam pakai dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang munculnya berdasarkan praktek sehari-hari. Contohnya: Perjanjian sewa-beli. Jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu azas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *Party Otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.

Contohnya: A ingin membeli barang B, tetapi A tidak mempunyai uang sekaligus, dalam hal ini B si empunya barang mengizinkan A untuk mempergunakan barang tersebut sebagai penyewa, dan apabila dikemudian hari A mempunyai uang, A diberi kesempatan oleh B (si empunya barang) untuk membeli lebih dahulu barang tersebut. Perjanjian sewa beli itu adalah merupakan

ciptaan yang terjadi dalam praktek.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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

Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan azas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli ini adalah suatu bentuk perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa.

Meskipun ia merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

#### e. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak.

Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu lembaga, yaitu lembaga penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian *obligatoir* adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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

Objek dari perjanjian *obligatoir* adalah : Dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian *obligatoir* merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Maksudnya bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

#### f. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian diatas yaitu: “Perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”<sup>15</sup>

Dari uraian diatas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian real, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu memberikan barang yang dititipkan.

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, h. 155.



Setelah penulis kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka telah dapat penulis kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang.

### E. Hapusnya Perjanjian

Seperti diketahui secara umum bahwa berakhirnya suatu perjanjian itu menurut Pasal 1381 KUH Perdata ada 10 (sepuluh), yaitu :

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
3. Karena pembaharuan hutang
4. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi.
5. Karena percampuran hutang
6. Karena pembebasan hutang.
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan.
9. Karena berlakunya suatu syarat-syarat batal yang diatur dalam bab kesatu buku ini.
10. Karena lewatnya waktu.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, h. 44.

Bab III Bab IV KUH Perdata mengatur berbagai cara tentang hapusnya suatu perikatan, baik perikatan itu bersumber dari perjanjian maupun dari undang-undang. Pada Pasal 1381 KUH Perdata mengatur berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan dan cara-cara yang ditunjukkan oleh pembentuk undang-undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara yang lain untuk menghapuskan suatu perikatan.

Juga cara-cara yang tersebut dalam Pasal 1381 KUH Perdata itu tidaklah lengkap, karena tidak mengatur misalnya hapusnya perikatan, karena meninggalnya seorang dalam suatu perjanjian yang prestasinya hanya dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak.

Lima cara pertama yang tersebut di dalam Pasal 1381 KUH perdata menunjukkan bahwa kreditur tetap menerima prestasi dari debitur. Dalam cara keenam yaitu pembebasan hutang, maka kreditur tidak menerima prestasi, bahkan sebaliknya, yaitu secara sukarela melepaskan haknya atas prestasi. Pada empat cara yang terakhir dari Pasal 1381 KUH Perdata maka kreditur tidak menerima prestasi karena perikatan tersebut gugur ataupun dianggap telah gugur.

### BAB III

## TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA

### A. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah merupakan 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 terakhir ini disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).<sup>17</sup>

Menurut M. Yahya Harahap: "Pemakaian istilah sewa-menyewa dalam pasal 1548 itu memberikan pengertian yang kabur, yang dapat menimbulkan salah pengertian kepada kita seolah-olah para pihak tersebut saling sewa-menyewa".<sup>18</sup>

Sebenarnya itu adalah hanya ada satu pihak yang menyewakan, jadi maksud dari Pasal 1548 KUH perdata itu adalah persewaan saja.

Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut.

Dengan perkataan lain, karena dalam perjanjian ini yang diserahkan bukan hak milik atas barang tersebut, maka pihak yang menyewakan itu belum tentu

<sup>17</sup> R. Subekti, II, *Op.Cit.*, h. 54.

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, h. 220.





pemilik barang.

Mengenai pengertian barang/benda (*zaak*) yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa tidak sama pengertiannya dengan barang benda pada Hukum Kebendaan (*Zaken Recht*).

Pengertian benda menurut Pasal 499 KUH perdata adalah segala barang dan dapat dijadikan hak milik. Sedangkan benda/barang yang dimaksudkan dalam perjanjian sewa-menyewa bukanlah untuk dimiliki. Atas dasar inilah memungkinkan terjadinya perjanjian sewa-menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda.

Jadi ada benda dalam bidang *Zaken Recht* dan benda dalam lapangan *verbintenis recht*. Benda dalam lapangan Hukum benda terhadapnya dapat dilakukan penyerahan dan pada umumnya dapat menjadi objek hak milik. Tetapi apabila sesuatu bukanlah benda dalam arti demikian, maka itu tidak berarti bahwa tidak dapat menjadi objek dari pada hukum perutangan. Apakah kamar (ruangan) dari suatu bangunan yang bertingkat itu merupakan suatu benda tersendiri ?

Jika itu dianggap sebagai bagian dari bangunan dan dikatakan bukan benda tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian ruangan tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan objek dari hak milik. Yang dapat hanya bangunan itu secara keseluruhan.

Bagian dari bangunan itu bukan benda dalam lapangan *zaken recht*. Akan tetapi bagian tersebut dapat disewakan, dengan kata lain dapat dijadikan objek

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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)20/8/24

verbintenis. Bagian dari bangunan itu (ruangan) adalah juga benda, tetapi dalam lapangan verbintenis. Jadi persewaan dari sebagian benda/barang dapat diartikan sebagai suatu benda.

Dari uraian pasal 1548 KUH Perdata disebutkan jangka waktu tertentu, jadi hanyalah dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak si penyewa tersebut dapat menikmati barang/benda tersebut.

Mengenai harga sewa atau uang sewa harus merupakan kesepakatan antara para pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Dalam sewa-menyewa tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa harga sewa harus dibayar dengan uang.

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa : “Biasanya harga sewa adalah berujud uang, tetapi sifat dari sewa-menyewa tidak akan berubah apabila uang ini diganti dengan lainnya”.<sup>19</sup>

Pada umumnya saat sekarang ini dalam perjanjian sewa-menyewa, harga sewa adalah dibayar dengan uang.

Di tengah-tengah masyarakat, dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai beraneka ragam sewa-menyewa yang timbul, ada sewa-menyewa rumah, tanah, buku, mobil dan lain sebagainya.

---

<sup>19</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, h. 51.

Di dalam KUH Perdata mengenai sewa-menyewa ini dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu :

1. Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, yaitu yang dapat kita jumpai di dalam Buku III, Bab VIII Bagian I dari KUH Perdata.
2. Perjanjian sewa-menyewa khusus, yaitu :
  - a. Sewa-menyewa yang berlaku untuk rumah dan perabot rumah, yang kita jumpai dalam Buku III Bab VII.
  - b. Sewa-menyewa khusus berlaku untuk tanah.

Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya yang merupakan ketentuan setiap perjanjian sewa-menyewa, dapat kita lihat dalam Pasal 1548 dan 1549 ayat (2) KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata adalah merupakan definisi atau pengertian sewa-menyewa, sebagaimana telah penulis jelaskan.

Sedangkan Pasal 1549 ayat (2) KUH Perdata menyatakan semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapat disewakan.

Untuk selanjutnya penulis akan mengemukakan mengenai “hak sewa“. Hak sewa ini adalah merupakan hak si penyewa untuk mempergunakan barang yang disewanya dengan membayar sewa.

Hak sewa ini pada azasnya tidak boleh dipindahkan pada orang lain kecuali telah diizinkan oleh pemilik barang. Pemindehan hak sewa ini dapat berbentuk “mengulang sewakan ataupun melepaskan sewanya”.



Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakannya dengan seorang pihak ketiga. Sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Apabila si penyewa melakukan apa yang dilarang, maka pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga itu.

## **B. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata ditentukan sewa-menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan benda guna dinikmati selama waktu tertentu dan penyewa mengikatkan diri untuk membayar sewa yang telah dipakati.

Dari definisi di atas dapat dirinci unsur-unsur sewa-menyewa sebagai berikut :

### **1. Subjek sewa-menyewa.**

Subjek sewa-menyewa adalah pihak-pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu yang menyewa dan menyerahkan benda guna

dinikmati, dan penyewa yang membayar sewa.

## 2. Status Pihak-Pihak.

Pihak-pihak yang menyewakan atau penyewa dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah pihak yang menjalankan perusahaan penyewaan atau pihak yang menyewa benda untuk menjalankan perusahaan, sedangkan yang bukan pengusaha adalah mereka yang menyewakan bendanya secara insidental saja (sewaktu-waktu menjadi pemilik biasa), atau penyewa benda untuk dinikmati sendiri. Dan dapat dipergunakan sebatas apa saja yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa.

## 3. Peristiwa sewa-menyewa.

Peristiwa menyewa adalah perbuatan saling mengikatkan diri berupa penyerahan benda guna dinikmati dan pembayaran sewa. Peristiwa sewa-menyewa didasari oleh persetujuan atau kesepakatan antara yang menyewakan dan penyewa, apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan, itulah yang dikehendaki oleh penyewa.

## 4. Objek sewa-menyewa.

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda adalah harta kekayaan yang berupa benda material, benda immaterial, baik bergerak maupun yang tidak bergerak. Sewa adalah sejumlah uang sebagai imbalan pemakaian benda. Tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak melalui itu adalah pihak-pihak

menyewakan menginginkan sejumlah uang menjadi miliknya dan pihak

penyewa menginginkan penguasaan benda untuk dinikmatinya. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa tidak dapat disewakan kembali oleh si penyewa kepada pihak ketiga jika dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ada persetujuan untuk menyewakan kembali sesuai dengan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan “ Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan untuk mengulang sewakan barang yang disewakan maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan pergantian biaya rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa jika yang disewa itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam persetujuan.

5. Kewajiban dan hak antara penyewa dan yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1560 KUH Perdata, si penyewa mempunyai 4 kewajiban yaitu :
  - a. Membayar atau melunasi uang sewa-menyewa dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atau pelunasan uang sewa dapat dilakukan secara berkala, perminggu, perbulan dan triwulan dan pertahun. Pembayaran dimulai sejak dimulainya sampai berakhirnya persetujuan sewa-menyewa.



- b. Memakai barang disewakan secara patut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata pemakaian barang yang disewakan harus dilakukan si penyewa sebagai seorang bapak yang berbudi.
- c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa-menyewa, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi di luar kekuasannya (Pasal 1564 KUH Perdata).
- d. Penyewa wajib mengembalikan barang yang telah disewakan kepada penyewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1562 KUH Perdata dan Pasal 1563 KUH Perdata).

Dalam hal ini juga penyewa berhak atas benda yang disewakan dan kenikmatan atas benda sewa yang telah diperjanjikan. Bagi yang menyewakan berhak memperoleh sejumlah uang yang diperjanjikan sebagai uang sewa.

Sesuai dengan Pasal 1550 KUH Perdata menyebutkan pihak yang menyewakan wajib karena sifatnya persetujuan dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu antara lain :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa,
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

**3. Memberi si penyewa kenikmatan yang tenteraman dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.**

**ad.1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa**

Menyerahkan barang maksudnya yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya untuk penyerahan benda dalam persetujuan sewa-menyewa adalah penyerahan nyata.

**ad. 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.**

Pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa-menyewa berjalan sehingga barang yang disewa tetap dipakai dan perbaikan dipergunakan sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa kecuali reparasi wajib harus ditanggung oleh pihak penyewa seperti reparasi kecil (Pasal 1551 ayat (2) dengan hukum kebiasaan.

**ad. 3. Memberi si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsung sewa.**

**Pihak yang menyewakan memberi kenikmatan yang tenteram, pemikiran yang tenteram tersebut antara lain :**

**1. Menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang**

disewakan sehingga benar-benar si penyewa tidak terhalang menggunakan barang tersebut selama sewa-menyewa berlangsung, oleh karena itu setiap cacat yang dapat menimbulkan gangguan pemakaian mewajibkan pihak yang menyerahkan untuk mengganti kerugian.

2. Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewakan selama perjanjian sewa-menyewa masih berlangsung, sesuai dengan azas kenikmatan yang harus diberikan pada si penyewa atas seluruh barang yang disewakan.

Berdasarkan uraian di atas disimpulkan bahwa sewa-menyewa memiliki unsur-unsur yakni :

1. Pihak yang menyewakan dan penyewa (unsur-unsur subjek hukum),
2. Untuk diri sendiri dan pihak lain (unsur status hukum),
3. Persetujuan penyerahan penguasaan benda (*bezit*) dan pembayaran (unsur peristiwa hukum),
4. Mengenai benda dan sewa (unsur objek hukum),
5. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

### C. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Mengenai masalah resiko, di dalam KUH Perdata diatur dalam pasal 1553

KUH Perdata, yang mengatakan “ bahwa di dalam sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dipersewakan ditanggung oleh si pemilik barang “ , dalam

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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)20/8/24



hal ini adalah pihak yang menyewakan.

Sebelum kita melangkah lebih lanjut, penulis akan menerangkan lebih dahulu apa yang dimaksudkan dengan resiko tersebut.

Yang dimaksudkan dengan resiko di dalam Hukum Perjanjian adalah :

“ Kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian “.

#### **D. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa**

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa oleh beberapa sebab yaitu :

1. Jangka waktu sewa habis,
2. Benda sewaan musnah,
3. Pembatalan sewa-menyewa.

##### **ad.1. Jangka waktu habis**

Biasanya sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu yang telah disepakati telah habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa-menyewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUH Perdata menyebutkan : “ Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan

**sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut**

kebiasaan setempat “.

Ditentukan jika dibuat tertulis sewa-menyewa itu berakhir dari hukum setelah habis jangka waktu yang telah ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentiannya, tetapi jika dibuat secara tidak tertulis maka menurut Pasal 1571 KUH Perdata, sewa-menyewa berakhir setelah ada pemberitahuan pemberhentiannya kepada penyewa dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

ad.2. benda sewaan musnah

Dalam Pasal 1553 KUH Perdata ditentukan “ Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa batal demi hukum.

Kata gugur berarti sewa-menyewa itu telah berakhir, berakhir disini bukan karena kehendak kedua pihak melainkan keadaan yang memaksa.

ad.3. Pembatalan sewa-menyewa

Sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan persetujuan kedua belah pihak maupun berdasarkan wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan.

**Pembatalan berdasarkan persetujuan :**

**a. Karena benda sewa musnah sebagai penyewa memilih alternatif pembatalan**

sewa-menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata),

- b. Karena perbaikan benda sewa sedemikian rupa, tidak dapat didiami, penyewa meminta supaya sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUH Perdata),
- c. Karena benda sewa akan dipakai sendiri, maka sewa-menyewa dibatalkan, berdasarkan syarat perjanjian (Pasal 1579 KUH Perdata).

Pembatalan juga dapat disebabkan wanprestasi yaitu “ Tidak memenuhi perjanjian sama sekali atau memenuhi tetapi tidak sebagaimana mestinya atau juga syarat-syarat perjanjian yang telah ditentukan”.<sup>20</sup>

Pembatalan berdasarkan wanprestasi antara lain :

1. Tidak menggunakan/memakai benda sewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan, maka sewa-menyewa dibatalkan,
2. Memakai benda sewa untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya dapat merugikan pihak yang menyewakan.
3. Mengulang sewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.

<sup>20</sup> A. Mohammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti Bandung, 1992, h. 57.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah menguraikan dan membahas pandangan terhadap masalah-masalah dalam bab-bab terdahulu, maka dalam bab terakhir ini, penulis memberikan kesimpulan dari pembahasan terdahulu, beserta saran-saran.

#### A. Kesimpulan

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa yang seorang berjanji kepada orang lain atau lebih untuk melakukan sesuatu hal. Hukum perjanjian ini menganut sistem terbuka, di samping itu juga menganut asas konsensualisme. Demikian pula halnya dalam perjanjian sewa-menyewa ruangan sewa-menyewa mobil ini, dimana para pihak bebas untuk memasukkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang mereka sepakati dalam perjanjian tersebut untuk mengatur hubungan sewa-menyewa yang mereka perbuat.
2. Sewa-menyewa mobil yang dilakukan CV. Shandi Mocha Jaya Medan ini merupakan sewa-menyewa untuk seluruh benda dari suatu kesatuan, yaitu sebuah mobil.
3. Perjanjian sewa-menyewa mobil ini bertujuan untuk memberikan kemanfaatan suatu barang, yaitu mobil yang disewakan, dengan jalan membayar harga sewa. Harga sewa yang diberikan adalah berbentuk uang.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

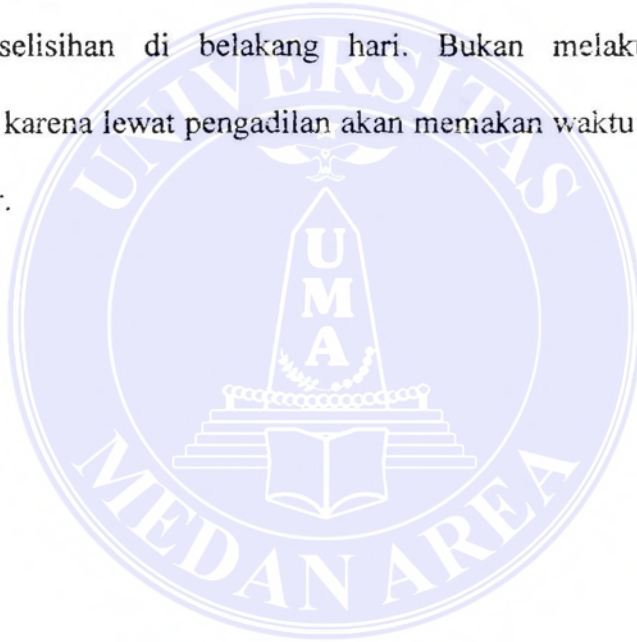
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

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)20/8/24

## B. Saran

1. Kepada para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa mobil ini hendaknya tetap membuatnya berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga dengan demikian akan terpenuhi asas konsensualitas dalam suatu perjanjian.
2. Hendaknya para pihak melakukan penyelesaian secara damai apabila timbul perselisihan di belakang hari. Bukan melakukannya lewat pengadilan, karena lewat pengadilan akan memakan waktu dan biaya yang sangat besar.



## DAFTAR PUSTAKA

- A. Mohammat, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Abdul Muis, *Bunga Rampai Hukum Dagang*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum Universitas Medan Area, 2001.
- Abdul Muis, *Hukum Persekutuan dan Perseroan*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006.
- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum Universitas Sumatera Utara, 1990.
- Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*. Penerbit PT. Intermedia, Jakarta, 1979.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/8/24

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)20/8/24