

BAB II

LANDASAN TEORI

1.1. Uraian Tentang Perjanjian

1.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹

Ada beberapa penulis yang memakai perkataan persetujuan yang tentu saja tidak salah, karena peristiwa termaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh KUHPerdato, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum.²

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang,

¹R. Subekti I, “*Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*”, Bandung. Alumni, 1984.Hal. 1

² *Ibid* Hal 11.

tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.³

Mengenai batasan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.⁴ Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri. Sehingga hukum ke III KUHPerdara secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.⁵

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum

³ Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perjanjian*”, Bandung, Alumni, 1986.Hal. 93.

⁴ Purwahid Patrik *Op Cit* .Hal. 45.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, “*Aneka Hukum Bisnis*”, Bandung. Alumni, 2005.Hal. 18.

antara perseorangan/*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 dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

KUHPerdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁶

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

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, “*Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*”. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003. Hal. 47.

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 KUHPerdara terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbal balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

1.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, pembeli menginginkan sesuatu barang penjual.⁷

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Contoh dari paksaan yang dapat mengakibatkan pembatalan persetujuan ialah ancaman dengan penganiayaan, dengan pembunuhan atau dengan membongkar suatu rahasia. Dalam mempertimbangkan sifat ancaman ini harus diperhatikan kelainan serta kedudukan orang-orang yang bersangkutan.⁸

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang

⁷ R. Subekti, I, *Op.Cit*, Hal. 17.

⁸ Wirjono Prodjodikoro. "*Azas-Azas Hukum Perjanjian*". Bandung. Mandar Maju, 2011. Hal. 33.

telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan. Menurut pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui, seandainya orang tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiaan itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang

tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama.⁹

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan di atas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUHPerdara. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 KUHPerdara, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUHPerdara yang

⁹ R. Subekti, I, *Op.Cit.*, Hal. 24.

menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidakcakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUHPerdara ada tiga, yaitu:

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidakcakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPerdara tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam hal perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa

perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekuensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUHPerdara tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyafi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1)

KUHPerdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu”.¹⁰

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang. Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang.

1.1.3. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:¹¹

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, Hal. 37.

¹¹ *Ibid* Hal.17-20

1. Perjanjian timbal-balik.

Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas beban

Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya Hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

3. Perjanjian bernama dan Perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUHPerdara. Diluar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat didalam masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan azas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli.

4. Perjanjian campuran

Sehubungan dengan perbedaan diatas perlu dibicarakan perjanjian campuran. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar, akan tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham:

- a. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada.
- b. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.
- c. Mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu.

5. Perjanjian obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan perjanjian jual belinya dinamakan perjanjian obligator karena membebankan kewajiban kepada para pihak yang melakukan penyerahan. Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

6. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/ diserahkan kepada pihak lain.

7. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai penyesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan hukum mengikat (Pasal 1338 KUHPerdara). Namun demikian di dalam KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdara). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian Rill yang merupakan peninggalan Hukum Romawi.

8. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya

- a. Perjanjian liberatoir yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang Pasal 1438 KUHPerdara.
- b. Perjanjian pembuktian yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
- c. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUHPerdara.
- d. Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa, misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah (keppres No.29 Tahun 1984).

1.2. Uraian Tentang Sewa Menyewa

1.2.1. Pengertian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul "*Tentang Sewa-Menyewa*" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.

Pasal 1548 KUHPerdara 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".

Dalam perjanjian sewa menyewa dikenal dengan adanya kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar sewa. Jelas, bahwa barang tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan kata lain bahwa penyerahan itu hanya penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang disewa. Disebutkannya "waktu tertentu" dalam uraian Pasal 1548 KUHPerdara, menimbulkan pertanyaan apa yang dimaksud dengan waktu tertentu, sebab tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Tetapi terdapat suatu petunjuk dalam Pasal 1579 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya.

Teranglah bahwa pasal ini hanya dapat ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu, dan pada hakekatnya perjanjian sewa menyewa tidak untuk berlangsung terus-menerus. Sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk 10 (sepuluh) tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dari 10(sepuluh) tahun, meskipun dengan dalih bahwa ia akan memakai sendiri barang yang disewakannya itu.

Dengan demikian, dalam hal perjanjian sewa menyewa itu bisa untuk “waktu tertentu” dan bisa untuk “waktu yang tidak ditentukan”, tergantung kepada para pihak yang membuat perjanjian, hal ini sesuai dengan “*asas kebebasan berkontrak*”. Yang terpenting dalam Buku III Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

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.¹² Menurut Wiryo Prodjodikoro 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.¹³

Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perseorangan dan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yaitu dengan perjanjian sewa menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidaklah

¹² M. Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Bandung. Alumi, 1986, Hal. 240

¹³ Wirdjono Prodjodikoro, “*Azas-azas Hukum Perjanjian*”, Bandung. Sumur 1984. Hal.

beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan. Sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karenanya selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung.¹⁴

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Disini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.¹⁵

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

- a. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian
- b. Adanya suatu benda yang dapat memberikan manfaat (kenikmatan)
- c. Adanya pihak yang memiliki suatu benda yang dapat memberi manfaat (pihak yang menyewakan) dan pihak yang menggunakan manfaat (pihak penyewa)
- d. Adanya imbalan pembayaran suatu harga atas manfaat tersebut
- e. Adanya jangka waktu.¹⁶

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis atau lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah/ bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk

¹⁴ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal.243

¹⁵ Salim Hs, *Op Cit*. Hal.58-59

tertulis dan isi perjanjian tersebut telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris.

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 KUHPerdara 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

1.2.2. Pengertian Ciak teh

Pengertian ciak teh adalah uang yang diberikan oleh si penyewa rumah kepada si pemilik tanah untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.¹⁷

Tahun 1949 ketika ekonomi perjuangan, pertama sekali tertarik pada istilah “ciak/cak kopi” dan ciak/cak teh. Dua istilah yang selalu terdengar dikalangan orang dewasa dalam perdagangan rumah, tanah tau jual-beli prabotan. Ternyata ada bagian upah jasa bagi mereka, para perantara yang turut dalam proses perdagangan itu. Itulah pengertian ekonomi yang tertanam dalam memori. Konon asal istilah itu dari bahasa Cina “ciak” (makan) dan teh dan kopi (uang jasa untuk minum-minum dan makan dikedai kopi).

¹⁷ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia “*Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*”, Jakarta. Balai Pustaka. 1999. Hal. 1092

Atau Uang teh tidaklah berarti pembayaran dengan uang sewa dibayar dengan daun teha tau uang hasil penjualan air teh atau uang dari penjualan dauh teh atau yang lain-lain yang bermakna negatif, seperti halnya uang kopi. “Uang teh” disini adalah uang yang diberikan oleh si Penyewa rumah kepada si pemilik tanah untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.

Konsekuensi dari pembayaran uang teh terjadi penyimpangan-penyimpangan klaim ketentuan yang berlaku pada umumnya pada perjanjian sewa menyewa, seperti: uang sewa, mengulang sewa, mengulang sewa, mengulang sewa, jangka waktu sewa dan lain-lain.

Dari penyimpangan-penyimpangan diatas tampak perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem “uang teh” gini ada nuansa “unik” yang tumbuh dan berkembang sebagai hukum tradisional di negara-negara sedang berkembang. Adalah Warga Negara Asing keturunan Cina di Kotamadia Jambi yang membuat suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang berbeda jika dibandingkan dengan sewa menyewa rumah pada umumnya, sebagaimana diatur dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota).

Sumbangan pembangunan rumah atau ciak teh yang telah disepakati antara si penyewa dengan si pemilik tanah bisa sepenuhnya, artinya semua biaya pembangunan rumah menjadi tanggungan si penyewa, berupa upah pekerja maupun biaya yang dikeluarkan untuk pembelian bahan barang bangunan. Adapun bentuk sumbangan pembangunan dapat berupa uang sewa dan juga bisa dalam bentuk bahan bangunan.¹⁸

¹⁸ [www. “MHN513 Skripsi hukum sewa menyewa tentang ciak teh”.com](http://www.MHN513 Skripsi hukum sewa menyewa tentang ciak teh.com) Diakses pada tanggal 20 Maret 2016

Sejak tahun 1938 jauh sebelum Republik Indonesia berdiri/merdeka berdasarkan pemakaian/penyewaan secara terus menerus (disebut dengan istilah Ciak teh). Memang tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan sistem “ciak teh” tidak lepas dari kedatangan warga Negara asing keturunan Republik Rakyat Cina (RRC). Merekalah yang pertama-tama mengadakan sistem ciak teh dalam bentuk perjanjian sewa menyewa rumah.

Sistem sewa menyewa secara ciak teh hanya dilakukan oleh warga negara asing keturunan cina, dikarenakan secara yuridis formal mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.¹⁹

1.2.3. Perjanjian Sewa Menyewa Sistem Ciak teh

Perjanjian sewa menyewa pemakaian secara lisan dengan sistem Ciak teh, ini bermakna si pemakai diperkenankan untuk menggunakan bangunan rumah tersebut selamanya/tidak pernah terputus walaupun pihak-pihak yang bersepakat telah meninggal dunia dan dapat diteruskan kepada para ahli warisnya masing-masing.

Perjanjian Ciak teh atas objek sewa tersebut membangun atas objek sewa yang berlangsung selama bertahun-tahun hingga masih layak huni, dan Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik tanah dan bangunan ruko atas objek sewa tidak pernah mendiami/menghuni tidak pernah membangun atas objek sewa.

¹⁹ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, “Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)” Jakarta. Bina Aksara. 1988 Hal. 220

Perjanjian sewa menyewa tidak harus tertulis (Pasal 1570 KUHPerdara), secara lisan juga dapat dilakukan (Pasal 1571 KUHPerdara). Berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir pada saat berakhirnya waktu yang telah disepakati dalam perjanjian tanpa perlu pemberitahuan. Sedangkan perjanjian sewa menyewa secara lisan, yaitu pada saat penyewa memberitahukan pada pihak yang menyewakan, bahwa ia hendak menghentikan penyewaannya. Pengakhiran itu harus diberitahukan kepada pemilik sebelum berakhirnya sewa menyewa.

Pihak yang menyewakan (Pemilik barang) punya hak istimewa yang dilindungi Undang-Undang, yaitu hak untuk menyita barang-barang perabot rumah milik penyewa, apabila penyewa wanprestasi tidak membayar biaya sewa. Penyitaan ini disebut "*Pandbeslag*".

Perjanjian sewa dengan sistem Ciak teh atas objek sewa sesuai dengan kesepakatan /perjanjian yang dibuat oleh pemilik Objek sewa sebelumnya.

Perjanjian sewa menyewa rumah dimaksud adalah perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "uang teh". Kalau sewa menyewa rumah dengan "uang teh" dikatakan perjanjian sewa menyewa rumah sebenarnya juga tidak tepat dalam penamaannya. Hal ini karena pada sewa menyewa rumah yang membangun rumah adalah si pemilik tanah tetapi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "uang teh", si Penyewa ikut membantu dalam pembiayaan pembangunan rumah diatas yang bukan miliknya.

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian dengan sistem "uang teh" itu sebenarnya lebih mengarah kepada perjanjian sewa tanah, tetapi kalau dikatakan perjanjian sewa tanah dengan sistem "uang teh", orang tidak akan

mengerti makna yang dikandung dari penanaman tersebut, karena yang lazim dipahami pada kalangan masyarakat kotamadia Jambi adalah perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem “uang teh” atau perjanjian “uang teh”.

Jadi dapat dikatakan bahwa perjanjian “uang teh” itu secara formal adalah perjanjian sewa menyewa dan secara materil adalah perjanjian sewa tanah.

1.3. Kerangka Pemikiran

1.3.1. Kerangka Teori

Teori yang memiliki kaitan dengan pembahasan penelitian skripsi ini adalah teori perjanjian. Dan pada putusan yang diperoleh dalam skripsi ini dibahas perjanjian secara Ciak teh (selama pakai).

Sistem “uang teh” adalah perjanjian sewa menyewa rumah yang memang sengaja diciptakan oleh WNA keturunan RRC, dikarenakan secara Yuridis formal mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak milik.

Walaupun faktor ekonomi bukan merupakan faktor utama dalam pembangunan rumah dengan sistem “uang teh” tetapi dalam realitanya lama kelamaan faktor ekonomi inilah yang membuat keberlangsungan sistem “uang teh” mengalami perubahan. Perubahan lingkungan menuntut perubahan cultural yang bersifat adaptif; karena kebetulan atau sebab lain masyarakat mengubah pandangannya tentang lingkungan dan tentang tempatnya sendiri di dalamnya, atau masuknya gagasan atau ide-ide baru yang menyebabkan perubahan dalam nilai-nilai dan tata kelakuan yang ada.

Masuknya gagasan baru tersebut terutama pada masyarakat petani kampung. Akibat dari perubahan tersebut, masyarakat yang pada awalnya hanya

membuat rumah sewa dengan “uang teh”, beralih membangun rumah sewa diatas tanah-tanah sawah di banyak tempat yang dahulu tidak pernah dilirik untuk dibangun rumah sewa. Salah satu ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem “uang teh” adalah bahwa rumah yang menjadi objek sewa menyewa dapat diulang sewakan oleh si Penyewa.

Ketentuan ini adalah sesuatu yang bersifat otomatis, artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian atau secara lisan, maka ketentuan-ketentuan umum tersebut sudah berlaku dengan sendirinya. Selain itu perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem “uang teh” menurut kebiasaan yang berlaku, baik yang dibuat secara tertulis maupun secara lisan, tidak menentukan kapan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut.

1.3.2. Kerangka Konsep

Berdasarkan judul yang diajukan yaitu “perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan menerapkan sistem ciak teh” maka dapat dibuat kerangka konsep, yaitu :

1. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara ciak teh yaitu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Proses terjadinya sistem ciak teh atau uang teh pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua belah pihak tentang ketentuan – ketentuan umum dalam sistem uang teh. Ketentuan yang membedakan tersebut adalah: seberapa besar sumbangan pembangunan rumah uang teh yang disanggupi, pembayaran uang sewa, mengulang-sewakan rumah, batas/jangka waktu sewa

2. Dalam sistem ciak teh ini, salah satu ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewanya adalah rumah yang menjadi objek sewa menyewa dapat diulang-sewakan oleh si Penyewa. Ketentuan ini adalah sesuatu yang bersifat otomatis, artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian atau secara lisan, maka ketentuan – ketentuan umum tersebut sudah berlaku dengan sendirinya.
3. Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara ciak teh yang dimaksud disini adalah perbuatan yang telah menunggak pembayaran uang sewa atas obyek sewa kepada Penggugat, terhitung sejak bulan Juli 2009 hingga sekarang (waktu yang telah dijelaskan di dalam putusan).

1.4. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesis sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai. Tujuan ini dapat diterima apabila ada cukup data untuk membuktikannya.²⁰

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengemukakan hipotesis sebagai berikut :

1. Perjanjian sewa menyewa dengan ciak teh, pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua belah pihak tentang ketentuan-ketentuan umum. Ketentuan umum tersebut adalah yang membedakan perjanjian sewa

²⁰Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2011. Hal 109

menyewa rumah secara ciak teh dengan ketentuan sewa menyewa dalam KUHPerdara

Kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak, antara pemilik tanah dengan penyewa disaksikan oleh beberapa saksi dari masyarakat hukum adat dan kepala kampung. Perjanjian yang sudah disepakati tersebut sudah menjadi sah, walaupun tidak dibuat secara tertulis, tetapi sudah memenuhi syarat memaksa kedua belah pihak untuk mematuhi.

2. Hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa secara ciak teh.
 - a. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa rumah, adalah sebagai berikut :
 - Menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan;
 - Memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa.
 - b. Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu:
 - Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik”
 - Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian secara ciak teh yang dihadiri oleh para saksi.
 - c. Hak dan kewajiban yang menyewakan rumah adalah:
 - Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
 - Si pemberi sewa berhak memberitahukan kepada pihak penyewa mengenai jangka waktu kapan dia akan menghentikan sewanya, seperti yang sudah disepakati.
 - d. Kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah :

- Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa
 - Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
 - Si penyewa tidak boleh mengalihkan sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik rumah atau sis pemberi sewa.
3. Pertanggungjawaban saat berakhirnya perjanjian dan penyelesaian terhadap konflik dalam sewa menyewa dalam sistem ciak teh.

Untuk penyelesaian dapat dilakukan secara musyawarah untuk mencapai mufakat, yang biasanya ditengahi oleh Kepala Kampung dan bila tidak tercapai kesepakatan, sengketa masalah sewa menyewa diselesaikan di Pengadilan Negeri.