

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS
TANAH SENGKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA
KABUPATEN BANTAENG**

Disusun dan diajukan oleh :

MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA

B011171336



DEPARTEMEN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS
TANAH SENGKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA
KABUPATEN BANTAENG**

Oleh :

MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA

B011171336

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada

Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum

PEMINATAN PERDATA

DEPARTEMEN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS
TANAH SENKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA
KABUPATEN BANTAENG**

Disusun dan diajukan oleh

**MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA
B011171336**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam
rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Kahar Lahae S.H., M.Hum.

NIP. 196612311990021001



Ismail Alrip S.H., M.Kn.

NIP. 197212312005011007

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn.

NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

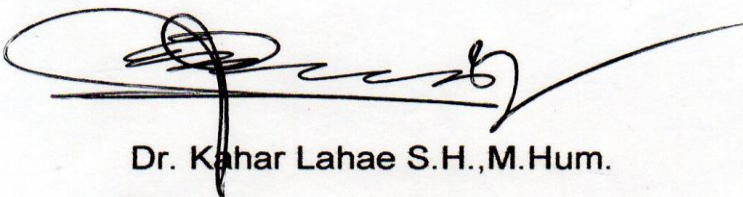
Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Mochamad Alghifari Poetra Ardhika
Nomor Induk Mahasiswa : B011171336
Peminatan : Hukum Perdata
Departemen : Hukum Perdata
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Yang Mendirikan Usaha Di Atas Tanah Sengketa Di Kompleks Kios Sasayya Kabupaten Bantaeng

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 14 Juni 2023

Pembimbing Utama



Dr. Kahar Lahae S.H., M.Hum.

NIP. 196612311990021001

Pembimbing Pendamping



Ismail Alrip S.H., M.Kn.

NIP. 197212312005011007



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA
N I M : B011171336
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS TANAH SENGKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA KABUPATEN BANTAENG

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2023



Dekan
Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,M.H.,M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

SURAT PERNYATAAN

saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA
Nomor Pokok : B011171336
Program Studi : S1 - ILMU HUKUM
Judul Naskah Tugas Akhir : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS TANAH SENGKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA KABUPATEN BANTAENG

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa :

1. Naskah Tugas Akhir yang saya serahkan untuk Uji Turnitin adalah naskah yang sama dengan naskah yang telah disetujui oleh Pembimbing/Promotor
2. Jika naskah Tugas Akhir yang saya serahkan untuk di uji Turnitin berbeda dengan naskah yang disetujui oleh Pembimbing/Promotor, dan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Turnitin dapat diduga dengan sengaja saya lakukan dengan maksud untuk memanipulasi dan mengakali aplikasi Turnitin, maka saya bertanggung jawab dan bersedia menerima sanksi untuk menunda proses uji turnitin Naskah Tugas Akhir saya selama jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan atau paksaan dari siapapun.

Makassar, 17 Juli 2023

Yang membuat Pernyataan,



MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA

ABSTRAK

MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHKA (B011171336) dengan Judul ***“Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Yang Mendirikan Usaha Di Atas Tanah Sengketa Di Kompleks Kios Sasayya Kabupaten Bantaeng”***. Di bawah bimbingan **Kahar Lahae** dan **Ismail Alrip**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa lahan yang sedang dalam masa sewa kemudian tanah tersebut terjadi sengketa dan bagaimana status hukum penyewa lahan tersebut serta bagaimana penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara penyewa dengan pemilik lahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empirik, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Bahan Hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung melalui sumber utama yaitu hasil wawancara dan observasi. serta bahan hukum sekunder Yaitu data yang diperoleh melalui studi pustaka, yang bertujuan untuk memperoleh landasan teori yang bersumber dari peraturan perundangundangan, data arsip dokumen yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu (1) Berdasarkan perjanjian yang telah diperjanjikan oleh para penyewa dengan pihak pengelola kios yaitu status hukum dari penyewa lahan tersebut adalah penyewa yang sah secara hukum yaitu penyewa berhak untuk menggunakan tanah yang telah disewa tanpa ada gangguan dari pihak lain. (2) Para penyewa lahan tersebut layak untuk dilindungi secara hukum karena memiliki itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Selain itu juga para penyewa lahan kurang memahami ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu pengetahuan hukum yang minim oleh penyewa lahan tersebut membuat mereka harus di arahkan dan dilindungi secara hukum.

Kata Kunci : Itikad Baik; Sengketa Lahan; Sewa Menyewa.

ABSTRACT

MOCHAMAD ALGHIFARI POETRA ARDHIKA (B011171336) with the title "**Legal Protection Against Land Tenants Who Set Up Business On Disputed Land In The Sasayya Kiosk Complex, Bantaeng Regency**". Under the guidance of **Kahar Lahae** and **Ismail Alrip**.

This study aims to find out how legal protection is for land tenants who are in the lease period then the land is disputed and how the legal status of the land tenants is and how to resolve the kiosk rental dispute between the tenant and the land owner.

This study uses empirical legal research methods, namely research with field data as the main data source, such as the results of interviews and observations. The legal materials used consist of primary legal materials, namely data obtained directly through the main sources, namely the results of interviews and observations. and secondary legal materials, namely data obtained through library research, which aims to obtain a theoretical basis sourced from laws and regulations, document archive data that has to do with the object of research.

The results of this study are (1) Based on the agreement that has been agreed upon by the tenants with the kiosk manager, namely the legal status of the land tenant is a legal tenant, namely the tenant has the right to use the land that has been rented without any interference from other parties. (2) The land tenants deserve legal protection because they have good intentions shown by openness, sincerity and honesty. In addition, land tenants do not understand the applicable legal provisions. Therefore, the minimum legal knowledge of the land tenants makes them legally directed and protected.

Keywords: Good Faith; Land Dispute; Lease.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kepada Allah SWT, serta shalawat dan salam yang tak henti-hentinya kepada Nabi Muhammad SAW. sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dengan judul : **“Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Yang Mendirikan Usaha Di Atas Tanah Sengketa Di Kompleks Kios Sasayya Kabupaten Bantaeng”** yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat untuk pencapaian gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum di Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun bagi kesempumaan materi skripsi ini, selain itu juga penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengetahuan ilmu hukum, khususnya yang berhubungan dengan hukum perdata.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini penulis ingin menghaturkan penghargaan yang teristimewa dan setinggi-tingginya, sebagai rasa cinta penulis serta sembah sujud penulis persembahkan kepada Papah Armin Alief dan Mamah Ika Fitriani, dengan penuh kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga karena telah membesarkan, mendidik, memberikan motivasi dengan penuh kasih

sayang, kesabaran, ketulusan dan keikhlasan serta lantunan doa yang senantiasa dipanjatkan untuk anaknya selama ini. Semoga tulisan ini dapat menjadi kebanggan bagi Papah dan Mamah.

Akhir kata penulis ingin menyampaikan tanda terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah berjasa dalam upaya penyelesaian skripsi ini, khususnya kepada :

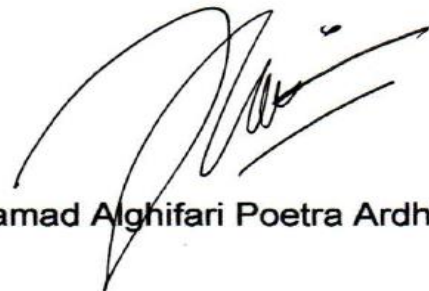
1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan para wakil Rektor beserta seluruh jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H.,M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun,S.H.,LL.M selaku Pembantu Dekan I, Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. selaku Pembantu Dekan II, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Kahar Lahae S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing I dan Ismail Alrip S.H.,M.Kn. selaku Pembimbing II atas segala bimbingan, arahan, perhatian, dan dengan penuh kesabaran dan ketulusan yang diberikan kepada penulis.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., M.H. dan Dr. Sri Susyanti Nur S.H.,MH. selaku Tim Penguji dalam pelaksanaan ujian skripsi Penulis.
5. Dr. Zulkifli Aspan S.H.,MH selaku penasehat akademik Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

6. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin serta segenap Staf Akademik yang telah memberikan bantuan berupa arahan serta masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selalu bersedia membantu penulis selama melakukan penulisan dan mengumpulkan data secara kepustakaan.
8. Terima kasih teruntuk Keluarga besar saya yang selalu memberikan semangat agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini secepatnya. Terkhusus Nenek saya yang selalu membantu membiayai keperluan saya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Teristimewa untuk Aulia Mawaddah Nurman. Terima kasih selalu memberikan semangat dan motivasi dalam setiap hal-hal yang saya lakukan termasuk penyelesaian skripsi ini.
10. Terima kasih untuk sahabat GANK RUSUN yang selalu menanyakan kapan saya wisuda, terima kasih berkat pertanyaan tersebut akhirnya saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
11. Terima kasih untuk sahabat anak-anak RJ yang telah menjadi saudara dan keluarga baru yang selalu membantu saya jika terkendala masalah dalam pengerjaan skripsi ini.
12. Terima kasih untuk teman-teman VETERAN FC yang telah menjadi saudara dan keluarga baru selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

13. Keluarga Besar HLSC (Hasanuddin Law Study Centre) Universitas Hasanuddin.
14. Teman-teman PLEDOI Angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
15. Dan seluruh pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, terimakasih atas segala bantuannya selama ini.

Demikianlah dari penulis, semoga segala pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan Bapak, Ibu dan Saudara-saudari.

Makassar, 16 Juni 2023



Mochamad Alghifari Poetra Ardhika

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penilaian	4
E. Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Pengertian Perjanjian	7
B. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian	10
C. Asas-asas Perjanjian	14
D. Jenis-jenis Perjanjian.....	18
E. Macam-macam Perjanjian	23
F. Wanprestasi dalam Perjanjian.....	31
G. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	38

H. Hak-Hak Atas Tanah Dan Penerapan Di Dalamnya.....	44
I. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	57
J. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa.....	62
BAB III METODE PENELITIAN	66
A. Lokasi Penelitian	66
B. Populasi dan Sampel	66
C. Jenis dan Sumber Data	67
D. Teknik Pengumpulan Data.....	68
E. Analisis Data.....	69
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....	70
A. Status hukum penyewa diatas tanah sengketa pada Kompleks Kios Sasayya Bantaeng.....	70
B. Perlindungan hukum bagi para penyewa kios di Kompleks Kios Sasayya.....	82
BAB V PENUTUP.....	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Nomor Tabel	Halaman
Tabel 4.1.....	73
Tabel 4.2.....	75
Tabel 4.3.....	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kompleks Kios Sasayya di Kabupaten Bantaeng adalah merupakan kawasan bagi masyarakat Kabupaten Bantaeng untuk mendirikan usaha serta transaksi ekonomi seperti jual beli dan lain-lain. Yang di peruntukkan untuk masyarakat mendirikan usahanya dengan cara menyewa kepada pemilik lahan.

Dalam perjalanan masa sewa lahan tersebut ternyata terdapat sengketa lahan untuk kepemilikan hak atas tanah tersebut, Sedangkan lahan tersebut yang terdiri dari kios-kios telah banyak di sewa oleh pedagang-pedagang penyewa lahan tersebut.

Dimana pihak yang sekarang menguasai lahan tersebut di gugat oleh seseorang yang mengklaim tanah tersebut adalah tanah warisan dari orangtuanya.

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang di miliki oleh pihak yang sekarang menguasai lahan tersebut adalah sertipikat hak pakai, sedangkan bukti kepemilikan lahan yang di miliki oleh penggugat adalah surat tanda pendaftaran sementara tanah milik indonesia tahun 1958 (Rincik/Simana Boetaja).

Dalam persoalan ini yang akan menjadi pokok penelitian yaitu perlindungan hukum terhadap penyewa lahan yang mendirikan usaha

di atas tanah sengketa, rendahnya perlindungan terhadap penyewa lahan menjadi salah satu faktor utama dalam persoalan ini. Di tambah dalam kasus sewa menyewa lahan ini yang menjadi dasar dalam perjanjian ini adalah kepercayaan dimana si penyewa lahan hanya menyerahkan sejumlah uang yang telah di sepakati nominalnya kemudian si pemilik lahan menyerahkan kios tersebut untuk di pergunakan.

Sewa menyewa adalah suatu kesepakatan di mana salah satu pihak berjanji untuk memberikan hak kepada pihak lain untuk menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan membayar harga yang telah disepakati. Hal ini diatur dalam Pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa menyewa.¹

Dalam sebuah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian lainnya, mungkin terjadi pelanggaran kontrak yang disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika pihak yang berutang (debitur) tidak memenuhi apa yang dijanjikan atau tidak memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, jika tidak dipenuhi oleh pihak yang berutang, dapat diselesaikan dengan meminta penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Namun, Pasal 1241 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jika kewajiban tidak dipenuhi, pihak yang berpiutang juga berhak untuk melakukan

¹ R.Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Surabaya, hlm 39.

pelaksanaan sendiri atas biaya yang ditanggung oleh pihak yang berutang.²

Penyelesaian perselisihan dalam kontrak sewa menyewa kios antara pemilik lahan dan penyewa dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat atau perundingan. Oleh karena itu, penyelesaian masalah dalam kontrak sewa menyewa tidak selalu harus melalui jalur pengadilan atau proses litigasi. Penyelesaian perselisihan dalam kontrak sewa menyewa dapat diselesaikan melalui metode non-litigasi, yaitu melalui musyawarah mufakat di antara kedua belah pihak. Namun, jika musyawarah mufakat tidak menghasilkan kesepakatan penyelesaian, maka kedua belah pihak dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur pengadilan atau litigasi.

Persoalan-persoalan yang menjadi objek pembahasan penyelesaian persoalan sewa menyewa kios yaitu tentang bentuk perjanjian antara pedagang dengan si pemilik lahan Kompleks Kios Sasayya yang terdapat di Kabupaten Bantaeng, perlindungan hukum terhadap para pedagang, hak dan kewajiban masing-masing pihak, cara penyelesaian masalah, dan lain-lain.

Atas dasar uraian tersebut di atas, pada akhirnya membuat penulis berkeinginan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul :

² R.Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Graha Jakarta, hlm 28.

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN YANG MENDIRIKAN USAHA DI ATAS TANAH SENGKETA DI KOMPLEKS KIOS SASAYYA KABUPATEN BANTAENG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka bisa dirumuskan masalah penelitian yang sesuai dengan judul yang telah dirumuskan di atas sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status hukum penyewa diatas tanah sengketa pada Kompleks Kios Sasayya Bantaeng ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para penyewa kios di Kompleks Kios Sasayya Bantaeng ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan diatas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah status hukum penyewa diatas tanah sengketa pada Kompleks Kios Sasayya Bantaeng.
2. Serta Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para penyewa kios di Kompleks Kios Sasayya.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat luas, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan bantuan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Keperdataaan mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa lahan yang mendirikan usaha di atas tanah sengketa serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi para penyewa kios di kompleks kios tersebut.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran, masukan dan saran bagi masyarakat umum khususnya masyarakat yang sedang mengalami kasus serupa dengan judul penelitian ini.

E. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis penelitian skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Yang Mendirikan Usaha Di Atas Tanah Sengketa Di Kompleks Kios Sasayya Kabupaten Bantaeng” merupakan penelitian yang belum pernah dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan mengenai orisinalitasnya saya sudah reserch apakah ada kesamaan dengan karya orang lain tetapi sejauh ini terkait rencana penelitian saya yang sama belum ada.

Sebagai bahan perbandingan, dapat dikemukakan hasil penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan objek penelitian sebagai berikut:

- a. Skripsi oleh Kamelia Kursina Lubis, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Medan, 2017 dengan judul “Tinjauan Yuridis

Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dan Perusahaan Daerah Pasar”. Pembahasan dalam skripsi ini adalah (1) Bentuk perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah; dan (2) Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios.

- b. Skripsi oleh Arsika, Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pare-pare, 2019 dengan judul “Sistem Sewa Menyewa Kios Pasar Ujung Di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang”. Pembahasan dalam skripsi ini adalah (1) Bagaimana sistem sewa menyewa kios diterapkan di pasar ujung di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang; Dan (2) Bagaimana analisis hukum ekonomi syariah terhadap sistem sewa menyewa kios pasar Ujung Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang.

Persamaan dari kedua penelitian diatas adalah sama-sama memiliki objek penelitian sewa menyewa kios. Perbedaan dari penelitian di atas yang di mana fokus pada tata cara penyewaan kios tersebut. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih berfokus terhadap perlindungan hukum terhadap penyewa lahan yang mendirikan usaha di atas tanah sengketa pada Kompleks Kios Sasayya Bantaeng.

BAB II

TINJAUAN PUSATAKA

A. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian yang diatur pasal 1313 KUHPerdata adalah perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang memberi hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

Istilah "perjanjian" sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari manusia, tetapi masih banyak masyarakat yang belum memahami sepenuhnya arti dan pentingnya perjanjian tersebut. Padahal, perjanjian memiliki peranan yang sangat signifikan dalam kehidupan sehari-hari. Kebutuhan masyarakat beragam, namun terdapat kepentingan yang serupa di antara mereka. Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam lingkungan masyarakat, terdapat berbagai istilah yang berkaitan dengan perjanjian, seperti perikatan, kontrak, Selain itu, terdapat pula istilah "persetujuan" yang sering digunakan. Namun, jika kita melihat teks aslinya, istilah yang lebih tepat

untuk diterjemahkan adalah "verbintenisi" karena verbintenisi berasal dari kata "bender" yang berarti mengikat. Oleh karena itu, verbintenisi dapat lebih baik diartikan sebagai hubungan hukum antara dua orang yang memiliki kewajiban dan dapat saling menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mereka terikat satu sama lain.

Menurut Prof. R. Subekti, S.H, "Perjanjian" dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berkomitmen dengan orang lain untuk saling berjanji dalam rangka melaksanakan sesuatu.

Menurut Djaja S. Meliala, S.H, perjanjian dapat dijelaskan sebagai berikut: "Perjanjian" adalah suatu kesepakatan di mana dua orang atau lebih sepakat untuk melakukan suatu tindakan yang berhubungan dengan aspek hukum kepemilikan atau kekayaan.

Pasal 1313 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "Sebuah perjanjian adalah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain."³

Jadi perjanjian itu merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada pihak lain, antara dua orang tadi saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dalam bentuknya, perjanjian merupakan serangkaian kewajiban yang berisi janji-janji atau kesepakatan yang diucapkan atau ditulis.

³ *Ibid*, hlm 3

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian tersebut menyebabkan terbentuknya perikatan. Oleh karena itu, perjanjian menjadi sumber yang paling penting dalam pembentukan perikatan, yang muncul berdasarkan Undang-Undang.

Jadi perikatan bisa muncul karena :

1. Perjanjian, ialah suatu perikatan yang muncul karena perjanjian yang memang dikehendaki oleh dua orang atau dua belah yang membuat persetujuan.
2. Tejadi karena Undang-Undang ialah suatu perikatan yang lahirkan oleh Undang-Undang di luar kemauan para pihak yang berhubungan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, perjanjian dapat diartikan sebagai tindakan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Selain itu, Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai hukum bagi pihak yang membuatnya. Selanjutnya, Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara jelas tercantum di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang secara adil, kebiasaan, atau undang-undang diwajibkan oleh sifat persetujuan tersebut. Karena beratnya pengaruh undang-

undang terhadap perjanjian, jenis persetujuan ini dikenakan aturan dengan tingkat yang lebih besar.

Contohnya :

Perikatan yang timbul dari perjanjian sewa menyewa, sesuai dengan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah sebuah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain hak untuk menikmati suatu barang atau benda tertentu selama jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran sejumlah uang tertentu, yang pada saat itu telah disepakati oleh pihak yang membayar.

B. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian merupakan sah jika memenuhi 4(empat) syarat sebagai berikut :⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang telah disebutkan di atas adalah syarat-syarat yang esensial dalam suatu perjanjian. Hal ini berarti bahwa tanpa adanya syarat-syarat tersebut, perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Syarat pertama dikategorikan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, baik itu individu maupun badan hukum. Sementara itu, dua syarat terakhir dianggap

⁴ R. Abdoel Djamali, 2011, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, hlm 163.

sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjian itu sendiri, yaitu mengenai objek atau isi dari perjanjian yang dilakukan.”⁵

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat mengajukan permohonan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut karena syarat subjektif belum terpenuhi. Di sisi lain, jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal secara hukum, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.⁶

Dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum. Namun, salah satu pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut atau menganggapnya tidak pernah ada. Pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum atau pihak yang merasa tidak mendapatkan keuntungan atau dirugikan dalam perjanjian tersebut.

Berbeda dengan syarat subjektif, dalam kasus syarat objektif, tidak perlu ada permintaan untuk membatalkan perjanjian. Jika diketahui bahwa syarat objektif belum terpenuhi, perjanjian secara otomatis menjadi batal demi hukum.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju Bandung, hlm 13-19.

⁶ Abdul R. Saliman, 2011, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana Jakarta, hlm 4.

Penjelasan mengenai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan.

Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Adanya unsur pengikat inilah yang kemudian menjadi syarat sah perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap mengacu pada kemampuan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Jika seseorang dianggap cakap sebagai subjek hukum, berarti mereka memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan yang diatur dalam hukum.

Dalam Pasal 1330 BW, diharuskan sebagai seseorang yang belum cukup umur atau dewasa, tidak cakap untuk melakukan suatu perjanjian:

a. Orang-orang yang belum cukup umur atau dewasa

Individu yang belum dewasa merujuk kepada mereka yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum menikah (sesuai dengan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Namun, jika seseorang berusia di bawah 21

tahun tetapi sudah menikah, maka dianggap telah mencapai usia dewasa atau cukup umur menurut hukum.

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampunan

Orang yang dianggap di bawah pengampunan ialah :

- a) Seseorang yang dewasa namun sering berada dalam kondisi gila, dungu, atau lemah akal, meskipun kadang-kadang masih mampu menggunakan akal dan pikirannya.
- b) Setiap orang yang dinilai cukup umur tetapi selalu boros (Pasal 433 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).

3. Suatu hal tertentu

Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata suatu hal tertentu ialah :

- a. Suatu hal tertentu ialah hal yang telah disepakati harus berupa sesuatu yang jelas atau spesifik, minimal jenisnya harus ditentukan dengan cukup jelas (sesuai dengan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Suatu perjanjian hanya dapat terbentuk jika melibatkan barang yang dapat diperdagangkan (sesuai dengan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁷

4. Suatu sebab yang halal

⁷ R.Soeroso, *Op.cit*, hlm 13.

Syarat selanjutnya untuk keberlakuan sah suatu perjanjian adalah adanya sebab yang halal. Istilah "halal" dalam konteks ini tidak dimaksudkan sebagai kontras dengan "haram" dalam hukum Islam, melainkan mengacu pada ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang moral dan ketertiban sosial.

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah secara umum, sesuai dengan persyaratan yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada 5 (lima) asas penting ialah sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, di mana setiap individu bebas mengikatkan diri dengan pihak lain yang mereka pilih. Para pihak juga memiliki kebebasan untuk menentukan isi dan persyaratan perjanjian, dengan syarat bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat mutlak dan mengikat, termasuk ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada dasarnya memiliki kebebasan untuk memilih apakah akan membuat perjanjian atau tidak. Prinsip ini mencakup pandangan bahwa individu memiliki kebebasan untuk menentukan apakah akan melakukan atau tidak melakukan perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, serta kebebasan untuk menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁸

- a. Kebebasan untuk merancang dan tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat oleh orang tersebut
- d. Kebebasan untuk memilih objek suatu perjanjian
- e. Kebebasan untuk memilih bentuk suatu perjanjian
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang- undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

2. Asas Konsensualisme

⁸ Firman Floranta Andonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju Bandung, hlm 96.

Konsensuil secara sederhana dimaksudkan sebagai kesepakatan. Dengan terwujudnya kesepakatan antara para pihak kemudian lahir suatu kontrak, Walaupun kontrak pada saat itu belum dilaksanakan, ini juga berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, hal tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang terlibat (dalam arti bahwa perjanjian tersebut memiliki sifat mengikat). Prinsip konsensual dapat ditemukan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), yang menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Dalam kesimpulannya, asas konsensualitas merupakan prinsip yang sangat penting dalam suatu perjanjian, baik itu dilakukan secara lisan maupun tertulis dalam bentuk akta sebagai bukti. Dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan, prinsip ini didasarkan pada saling percaya antara para pihak. Artinya, manusia dapat diandalkan untuk menjalankan apa yang diucapkannya, dan kata-kata yang diucapkan dapat dipercaya.

3. Asas Pacta Sunt Servanda (Pejanjian Itu Mengikat Para Pihak)

Asas pacta sunt servanda, yang juga dikenal sebagai asas kepastian hukum (certainty), memiliki tujuan untuk memastikan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang telah dirancang oleh para pihak. Asas ini

dapat diambil dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai hukum bagi para pihak."

Namun, orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan agar perjanjian tersebut sah sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah:

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

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas itikad baik menekankan bahwa para pihak yang menjadi kreditur dan debitur harus melaksanakan isi kontrak dengan dasar kepercayaan yang kuat atau niat baik dari kedua belah pihak.

Selain kesepakatan atau konsensus sebagai syarat utama dalam pembentukan kontrak, ada persyaratan sah lainnya yang harus diperhatikan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu perjanjian hal tertentu
- d. Suatu sebab yang dihalalkan

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal serta tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepkatanannya. seseorang hanya bisa mewakili orang lain dalam membentuk perjanjian yang dibuat dengan para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Asas kepribadian adalah asas yang memilih bahwa seorang yang akan melakukan serta/atau membentuk kontrak hanya buat kepentingan per- seorangan saja. Hal ini bisa ditinjau pada Pasal 1315 serta Pasal 1340 KUHPer.

D. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari dua (2) macam yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.⁹

1. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir merujuk pada suatu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk melakukan pembayaran atau penyerahan sesuatu, misalnya penjual yang wajib menyerahkan

⁹ Komariah, Op. Cit, hlm.169.

barang. Menurut KUH Perdata, hanya dengan perjanjian itu saja belum cukup untuk mengalihkan hak kepemilikan atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahap selanjutnya adalah kesepakatan yang harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Terdapat beberapa jenis perjanjian obligatoir, yaitu:¹⁰

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merujuk pada jenis perjanjian di mana hanya ada kewajiban yang melekat pada satu pihak dan hak-hak yang dimiliki oleh pihak lainnya. Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah jenis perjanjian di mana terdapat hak dan kewajiban pada kedua belah pihak. Pihak yang memiliki kewajiban untuk memberikan suatu prestasi juga memiliki hak untuk menuntut prestasi balik. Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah jenis perjanjian di mana satu pihak memberikan manfaat atau keuntungan kepada

¹⁰ Komariah, Op. Cit, hlm.169-170.

pihak lain tanpa menerima imbalan atau kompensasi.

Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah jenis perjanjian di mana setiap pihak diwajibkan untuk memberikan suatu prestasi (seperti menyampaikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu). Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah jenis perjanjian yang mengikat sejak terjadi kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian terbentuk pada saat kedua belah pihak menyatakan kata "setuju". Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah jenis perjanjian yang mengikat jika didukung oleh tindakan atau perbuatan nyata. Perjanjian ini belum mengikat kedua belah pihak dengan menggunakan kata "setuju". Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian formil adalah jenis perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, di mana bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh dari jenis perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah yang harus dilakukan melalui akta PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama merupakan kategori perjanjian khusus yang secara spesifik diatur dan disebutkan dalam KUH Perdata buku III Bab V hingga Bab XVII dan KUHD. Contoh-contoh perjanjian dalam kategori ini meliputi perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah suatu perjanjian yang tidak diatur dan tidak ditentukan secara khusus dalam KUH Perdata maupun KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang menggabungkan berbagai unsur dari jenis perjanjian yang berbeda. Jenis perjanjian ini belum secara khusus diatur dalam BW atau KUHD. Contoh dari perjanjian ini adalah

perjanjian sewa beli, yang merupakan kombinasi dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli.

2. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah jenis perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk membayar atau menyerahkan sesuatu. Terdapat beberapa jenis perjanjian non obligatoir, antara lain:¹¹

1) Zakelijk Overeenkomst

Zakelijk Overeenkomst adalah suatu perjanjian yang mengatur transfer hak dari satu individu ke individu lainnya, dengan objek yang berupa hak. Contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

2) Bevifs Overeenkomst

Bevifs Overeenkomst merupakan suatu perjanjian agar menunjukkan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

3) Liberatoir Overeenkomst

Liberatoir Overeenkomst merupakan perjanjian untuk seseorang membebaskan pihak lain dari suatu keharusan. Sebagai contoh, jika A memiliki hutang kepada B, kemudian B membuat perjanjian liberatoir di mana A tidak perlu membayar hutang tersebut mulai saat ini.

¹¹ Komariah, Op. Cit, hlm.171.

4). Vaststelling Overeenkomst

Vaststelling Overeenkomst adalah sebuah perjanjian yang dibuat untuk mengakhiri perselisihan yang sedang berlangsung di pengadilan. Contoh dari perjanjian ini adalah dading, di mana kedua belah pihak sepakat untuk menghentikan perselisihan yang sedang berjalan di pengadilan.

E. Macam-macam Perjanjian

1. Perjanjian Jual Beli

Pengertian Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹²

Obyek dari perjanjian jual beli adalah suatu barang yang dapat diidentifikasi secara konkret baik dalam bentuk dan jumlahnya pada saat hak kepemilikannya akan dialihkan kepada pembeli, sehingga menjadikannya sah dalam perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang yang diperdagangkan dan harga yang disepakati. Sesuai dengan prinsip konsensual yang mendasari hukum perjanjian dalam

¹² R. Subekti, *Op. cit*, hlm 1.

hukum perdata, perjanjian jual beli terbentuk pada saat terjadinya kesepakatan mengenai barang dan harga, dan pada saat itu perjanjian jual beli dianggap tercapai.

Transaksi jual beli dianggap terjadi ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperdagangkan dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan. Sebagai contoh, dalam kasus jual beli piano antara penjual dan pembeli, mereka telah setuju mengenai piano yang akan dibeli beserta harganya. Proses pemindahan hak kepemilikan atas barang dilakukan dengan cara yang jelas dan pembayaran dilakukan secara tunai. "Terang" berarti bahwa perjanjian jual beli dilakukan secara terbuka tanpa menyembunyikan masalah terkait piano tersebut. Sementara itu, "tunai" berarti bahwa harga jual beli harus dibayarkan secara langsung (dalam bentuk uang tunai).

Sebelumnya, telah dijelaskan bahwa perjanjian timbul, disebabkan oleh adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih. Pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu. Masing masing orang itu menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur, dan yang seorang lagi sebagai pihak debitur.

2. Pejanjian Tukar Menukar

Dalam Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), dijelaskan mengenai perjanjian tukar menukar. Perjanjian tukar menukar merupakan suatu perjanjian di mana kedua belah pihak sepakat untuk saling menukar barang, dengan masing-masing pihak menyerahkan barang yang dimilikinya sebagai ganti dari barang yang diterima dari pihak lain. Dalam dunia perdagangan, perjanjian semacam ini juga dikenal dengan istilah "barter".

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian tukar menukar merupakan jenis perjanjian yang didasarkan pada prinsip konsensual, yang berarti bahwa tukar menukar dianggap terjadi dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi objek perjanjian. Selain itu, perjanjian tukar menukar juga bersifat obligatoir, seperti halnya dalam jual beli. Hal ini berarti bahwa perjanjian tukar menukar belum secara langsung mentransfer kepemilikan, tetapi baru pada tingkat memberikan hak dan kewajiban.

3. Perjanjian Sewa Beli

Perjanjian sewa beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang menggabungkan unsur-unsur perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa beli, jika harga barang belum dibayarkan sepenuhnya, hak kepemilikan

atas barang tetap berada pada pemilik sewa, meskipun barang tersebut sudah berada di pihak pembeli sewa. Hak kepemilikan akan dialihkan dari pemilik sewa kepada pembeli sewa ketika pembeli sewa menyelesaikan pembayaran terakhir untuk melunasi harga barang tersebut.

Perjanjian sewa beli mirip dengan jual beli barang, di mana penjual menjual barang dengan mempertimbangkan setiap pembayaran yang telah dibayarkan oleh pembeli untuk melunasi harga yang disepakati dalam perjanjian. Hak kepemilikan atas barang tersebut baru dialihkan dari pemilik kepada pembeli setelah seluruh jumlah pembayaran telah dilunasi oleh pembeli.¹³

Dalam Keputusan Menteri Perdagangan, pada Pasal 1, perjanjian sewa beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang menyewa sebagai pihak penyewa beli berkomitmen untuk menyediakan suatu benda, sedangkan pihak penyewa beli berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati melalui metode angsuran. Hak kepemilikan atas benda tersebut hanya akan beralih kepada penyewa beli setelah pembayaran untuk angsuran terakhir telah dilunasi.¹⁴

¹³ Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/80 tentang Perizinan Kegiatan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan sewa, Pasal 1 Huruf a.

¹⁴ Muhammad Abdulkadir, Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, hlm. 113.

Pendapat Subekti, sewa beli selayaknya seperti jual beli, sepertinya sewal beli lebih mendekati seperti halnya jual beli dari pada sewa menyewa, walaupun sebagai campuran oleh keduanya. Seperti umumnya penjelasan jual beli tidaklah jauh beda dengan sewa beli, makna oleh kedua belah pihak ialah menyetujui pada perolehan hak milik pada sebuah barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai gantinya.¹⁵

4. Perjanjian Pinjam Pakai

Menurut Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian pinjam pakai adalah suatu perjanjian di mana satu pihak menyerahkan suatu barang kepada pihak lain untuk digunakan secara cuma-cuma, dengan syarat bahwa penerima barang tersebut akan mengembalikan barang tersebut setelah digunakan atau setelah berlalunya waktu tertentu.

Dalam kehidupan sehari-hari, istilah "pinjam" sering digunakan tanpa klarifikasi lebih lanjut, namun kita menyadari adanya perbedaan antara meminjamkan sebuah motor atau kursi dengan meminjam uang atau gula. Untuk membedakan dua jenis "pinjam" tersebut, yang pertama disebut sebagai "pinjam pakai", sementara yang terakhir disebut sebagai "pinjam meminjam".

¹⁵ Subekti, Aneka Perjanjian, hlm. 52.

Perjanjian pinjam pakai adalah sebuah perjanjian di mana hanya satu pihak yang memiliki kewajiban, yaitu pihak yang memberikan pinjaman yang harus memberikan hak penggunaan kepada peminjam. Pihak peminjam tidak diharuskan memberikan kompensasi apapun kepada pemberi pinjaman. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, perjanjian pinjam pakai bersifat cuma-cuma.

Dalam perjanjian pinjam pakai, pihak peminjam memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat objek pinjaman tersebut dengan sebaik mungkin. Undang-undang mewajibkan bahwa peminjam harus menyimpan dan merawat barang pinjaman tersebut sebagaimana seorang kepala keluarga yang bertanggung jawab.

Pihak peminjam tidak diperbolehkan menggunakan objek pinjaman untuk tujuan lain selain yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika peminjam melanggar ketentuan tersebut dan menggunakan objek pinjaman, maka biaya-biaya yang timbul akibat penggunaan tersebut menjadi tanggung jawab peminjam itu sendiri.¹⁶

Dalam perjanjian, terdapat ketentuan bahwa pemberi pinjaman tidak dapat menuntut kembali barang yang dipinjam kecuali setelah melewati waktu yang telah ditetapkan dalam

¹⁶ www.legalakses.com/perjanjian-pinjam-pakai.

perjanjian. Sebagai kewajiban tambahan, pemberi pinjaman juga bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh peminjam jika barang tersebut mengalami cacat yang merugikan pemakai, asalkan pemberi pinjaman mengetahui adanya cacat tersebut dan tidak memberitahukannya kepada peminjam.

4. Perjanjian Pinjam Meminjam

Pinjam meminjam dapat diartikan sebagai suatu kegiatan di mana pihak kreditur memiliki kewajiban untuk memberikan barang yang akan habis karena penggunaannya, seperti uang, sedangkan pihak debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikan barang tersebut dalam bentuk uang sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pinjam meminjam. Dalam pengertian ini, terlihat jelas bahwa terlibat dua subjek hukum, yaitu pihak yang memberikan pinjaman atau kreditur, dan pihak yang meminjam atau debitur. Barang yang menjadi objek dalam pinjam meminjam biasanya adalah barang yang habis karena penggunaannya, terutama uang. Namun, jika objek pinjam meminjam adalah barang yang tidak habis karena penggunaan, maka hubungan hukum dalam perjanjian tersebut akan disebut sebagai pinjam pakai.

Hal ini sesuai dengan pendapat Subekti, yang mengemukakan :

Salah satu perbedaan antara pinjam pakai dan pinjam meminjam terletak pada apakah barang yang dipinjamkan akan

habis karena penggunaan atau tidak. Jika barang yang dipinjamkan diperkirakan akan habis karena penggunaannya, maka itu akan masuk dalam kategori pinjam meminjam. Dalam istilah "verbruiklening", yang merupakan istilah dalam bahasa Belanda untuk perjanjian pinjam meminjam, kata "verbruik" berasal dari "verbruiken" yang berarti menghabiskan. Namun, terkadang juga mungkin terjadi bahwa barang yang habis karena penggunaan diberikan dalam pinjam pakai, dengan maksud bahwa barang tersebut hanya akan digunakan sebagai hiasan atau dipamerkan.¹⁷

Berdasarkan penjelasan Subekti di atas mengenai pengertian pinjam meminjam, dapat disimpulkan bahwa pinjam meminjam adalah suatu perjanjian antara debitur dan kreditur di mana barang yang dipinjamkan adalah barang yang habis karena penggunaan. Dalam pinjam meminjam, pihak kreditur akan memberikan barang yang habis karena penggunaan, seperti uang, kepada debitur, dan pihak debitur akan mengembalikan barang yang dipinjam sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati antara kreditur dan debitur.

Jika kita mengacu pada pendapat yang diajukan oleh Subekti, dapat disimpulkan bahwa dalam pinjam meminjam, debitur diberikan kekuasaan atau hak untuk menggunakan dan

¹⁷ Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Cet. V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 3. (selanjutnya disebut Subekti II).

menghabiskan barang yang dipinjam dari kreditur. Dalam konteks ini, debitur memiliki kendali dan kedudukan yang mirip dengan pemilik barang yang dipinjam.

F. Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi merupakan istilah yang berasal dari Bahasa Belanda dan memiliki arti prestasi buruk. Wanprestasi mengacu pada ketidakpenuhan atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian antara kreditur dan debitur.

Setiap individu atau entitas hukum, baik manusia maupun badan hukum, memiliki hak untuk membuat kesepakatan yang menghasilkan suatu perikatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, kesepakatan ini memiliki keabsahan hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Setiap perjanjian melibatkan dua subjek, yaitu pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi tertentu dan pihak yang berhak menerima prestasi tersebut. Namun, terkadang dalam pemenuhan prestasi yang diatur dalam perjanjian, debitur dapat lalai atau tidak memenuhi kewajibannya sepenuhnya, yang disebut sebagai wanprestasi.

Terdapat perbedaan dalam pengertian wanprestasi, dan belum ada kata sepakat mengenai istilah yang harus digunakan untuk menggambarkan wanprestasi. Istilah-istilah yang berbeda digunakan

untuk menggambarkan wanprestasi, seperti "ingkar janji," "cedera janji," "melanggar janji," dan sebagainya.

Subekti, menjabarkan bahwa "wanprestasi" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah sepakati akan dilakukannya.
- b. Menjalankan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Menjalankan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat, menjalankan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.¹⁸

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa istilah "wanprestasi" dapat diartikan sebagai ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban dengan tepat waktu atau melaksanakannya secara tidak memadai.¹⁹

Jika salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak menjalankan isi perjanjian yang mereka sepakati atau buat, maka pelanggaran tersebut dapat disebut sebagai tindakan wanprestasi.

Berdasarkan pendapat ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi mengacu pada situasi di mana seseorang dianggap melakukan wanprestasi ketika: "tidak memberikan prestasi sama sekali, memberikan prestasi dengan keterlambatan, atau memberikan prestasi

¹⁸ R. Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Jakarta PT. Intermasa, hlm. 59.

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982, hal 60.

yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian".

Wanprestasi memiliki konsekuensi hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran tersebut, Sebagai akibat dari hal tersebut, pihak yang terkena dampak memiliki hak untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan kompensasi atau ganti rugi. Oleh karena itu, dalam hukum, diharapkan agar tidak ada pihak yang mengalami kerugian akibat dari tindakan wanprestasi tersebut.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, setiap perikatan memiliki tujuan untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Dalam konteks tersebut, bentuk-bentuk prestasi dapat mencakup hal-hal berikut:

a. Memberikan Sesuatu

Dalam suatu perikatan, terdapat tahapan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1235 yang menyatakan: " Dalam setiap perjanjian yang melibatkan pemberian sesuatu, pihak yang berutang memiliki kewajiban untuk menyerahkan benda yang terkait dan merawatnya dengan sebaik-baiknya, seperti seorang kepala keluarga yang bertanggung jawab, hingga saat penyerahannya. Kewajiban terakhir ini dapat lebih luas atau lebih sempit tergantung pada perjanjian khusus yang mengatur hal ini, dan akibat-akibatnya akan ditunjukkan dalam bab-bab yang relevan."

Pasal ini menjelaskan tentang perjanjian yang memiliki sifat konsensual, yang berarti terbentuk pada saat tercapainya kesepakatan, dan objeknya adalah barang. Sejak tercapainya kesepakatan tersebut, pihak yang seharusnya menyerahkan barang tersebut harus merawat barang tersebut dengan baik, sebagaimana ia akan merawat barang miliknya sendiri atau barang milik orang lain yang tidak akan diserahkan kepada orang lain. Kewajiban merawat barang dengan baik ini berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada pihak yang harus menerimanya. Penyerahan dalam pasal ini dapat berupa penyerahan fisik atau penyerahan secara hukum.²⁰

b. Berbuat Sesuatu

Melakukan tindakan dalam suatu perjanjian berarti menjalankan tindakan yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut. Dalam konteks ini, prestasi diwujudkan melalui pelaksanaan tindakan yang telah disepakati. Untuk mencapai prestasi ini, pihak yang berutang harus mematuhi ketentuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika pihak berutang melanggar ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, ia bertanggung jawab atas tindakannya. Namun, jika tidak ada ketentuan yang disepakati, maka akan berlaku standar kelayakan atau kepatutan yang diakui dan diterima dalam

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1999, hal. 84.

masyarakat. Ini berarti bahwa pihak yang berutang seharusnya bertindak sebagai pekerja yang baik.

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melaksanakan suatu perbuatan yang telah disepakati. Dalam hal ini, wujud prestasi terletak pada ketiadaan tindakan. Kewajiban prestasi dalam konteks ini bukanlah kewajiban yang bersifat aktif, melainkan sebaliknya, yaitu bersifat pasif yang melibatkan tidak melakukan suatu tindakan atau membiarkan suatu keadaan berlangsung. Jika terdapat pihak yang melanggar perikatan ini dengan melakukan tindakan yang tidak sesuai, mereka bertanggung jawab atas konsekuensinya.

d. Wujud wanprestasi

Wanprestasi dapat diketahui dengan melihat beberapa ketentuan berikut:²¹

a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Hal ini berarti bahwa debitur tidak menjalankan kewajiban yang telah disepakati untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang dalam perikatan yang timbul berdasarkan ketentuan undang-undang.

b) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 20.

Hal ini berarti bahwa debitur menjalankan atau memenuhi apa yang telah disepakati atau ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sesuai dengan standar kualitas yang telah ditentukan dalam perjanjian atau oleh undang-undang itu sendiri.

- c) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya

Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Terdapat empat hal yang diakibatkan karena terjadi wanprestasi di dalam suatu perikatan yaitu:

- a. Perikatan tetap ada. Dalam hal ini, wanprestasi tidak menghapus adanya perikatan antara kedua belah pihak.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur

Penjelasan mengenai ketentuan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru akan berlaku setelah pihak yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya, tetap tidak memenuhinya atau jika hal-hal yang harus diberikan atau dilakukan olehnya hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah batas waktu yang telah berlalu.”

- c. Resiko kerugian akan beralih kepada debitur jika ada hambatan yang muncul setelah debitur melakukan wanprestasi, kecuali jika terdapat kelalaian atau kesalahan yang signifikan dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak diperbolehkan untuk mengandalkan situasi yang memaksa. Ketentuan ini hanya berlaku untuk perikatan yang melibatkan pemberian suatu benda. Sesuai dengan Pasal 1237 KUHPerdara, "Dalam perikatan untuk memberikan suatu benda tertentu, benda tersebut menjadi tanggungan pihak yang berutang sejak terbentuknya perikatan."
- d. Jika perikatan terbentuk melalui perjanjian timbal balik, Pasal 1266 KUHPerdara memberikan kemungkinan bagi pihak kreditur untuk terlepas dari tanggung jawabnya untuk memberikan kompensasi atau kontra prestasi. Pasal ini menyatakan bahwa "Syarat batal dianggap selalu termasuk dalam persetujuan yang bertimbang balik, ketika salah satu diantara para pihak tidak mampu menyelesaikan prestasinya." Pada perseoalan ini, persetujuan tidak secara otomatis menjadi batal, Namun, untuk membatalkan kewajiban tersebut, pihak kreditur harus mengajukan permohonan kepada hakim. Permohonan pembatalan ini harus diajukan, meskipun syarat pembatalan terkait pelanggaran kewajiban telah disebutkan dalam perjanjian.

Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, kreditur akan mengalami kerugian. Oleh karena itu, debitur diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada kreditur sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata. Jika perjanjian dibatalkan, debitur juga harus membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata. Risiko kerugian akan beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi sesuai dengan Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata. Apabila perkara tersebut diajukan ke pengadilan, debitur juga harus membayar biaya perkara sesuai dengan Pasal 181 ayat 1 HIR.

Dalam Pasal 1246 KUHPerdata, ganti kerugian itu terdiri atas tiga bagian yaitu ;

- a. Biaya ialah pada semua pengeluaran atau biaya yang telah secara jelas dikeluarkan oleh pihak tersebut..
- b. Rugi adalah konsekuensi kerugian yang timbul akibat kerusakan pada properti atau barang yang dimiliki oleh satu pihak, yang disebabkan oleh tindakan pihak lain.
- c. Bunga merupakan profit atau pendapatan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh pihak kreditur jika debitur tidak mengabaikan kewajibannya.

G. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Ada beberapa cara menghapus suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Didalam pasal tersebut menjelaskan ada beberapa cara menghapus suatu

pejanjian. Adapun cara melakukan penghapusan perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran

Definisi pembayaran yang dijelaskan dalam konteks ini berbeda secara signifikan dari pengertian pembayaran yang umum digunakan dalam percakapan sehari-hari. Dalam pengertian sehari-hari, pembayaran mengacu pada tindakan memberikan uang sebagai ganti layanan atau barang yang diterima, sedangkan jika barang selain uang diserahkan, itu tidak dianggap sebagai pembayaran. Namun, dalam konteks ini, pembayaran mengacu pada segala bentuk pemenuhan kewajiban atau prestasi.²²

2. Penawaran Pembayaran Tunai diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Jika seorang kreditor menolak menerima pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur memiliki opsi untuk menawarkan pembayaran tersebut secara langsung dengan menggunakan uang tunai yang dimilikinya. Namun, jika kreditor tetap menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya ke pengadilan.

Apabila seorang debitur melakukan pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan,

²² R. Soeroso, *Op.cil*, hlm 29.

tindakan tersebut akan dianggap sebagai pembayaran yang sah dan membebaskan debitur dari kewajibannya, asalkan penawaran tersebut dilakukan sesuai dengan undang-undang dan apa yang dititipkan merupakan kewajiban yang seharusnya ditanggung oleh kreditor.

3. Pembaruan Utang

Pembaharuan utang pada dasarnya merupakan proses menggantikan objek atau subjek perjanjian lama dengan objek atau subjek perjanjian yang baru. Berikut adalah beberapa jenis pembaharuan utang yang dapat dilakukan:

a. Penggantian Objek Kontrak

Pembaharuan utang yang berupa mengganti objek perikatan dapat terjadi apabila debitur membuat perikatan utang baru dengan Creditor yang ditujukan untuk menghapuskan suatu utang lama yang terhapus dikarenakan timbul adanya suatu perikatan baru tersebut.

b. Penggantian Debitur

Penggantian debitur dalam proses pembaharuan utang terjadi ketika seorang debitur baru dipilih untuk menggantikan debitur lama yang telah dibebaskan oleh kreditor dari kewajibannya. Proses pembaharuan utang semacam ini dapat dilakukan tanpa partisipasi atau keterlibatan debitur lama.

c. Penggantian Kreditor

Penggantian kreditor dalam proses pembaharuan utang terjadi ketika terdapat perjanjian baru yang mengakibatkan penunjukan kreditor baru untuk menggantikan kreditor lama yang telah membebaskan utang debitur. Dalam hal ini, terjadi perubahan kepemilikan utang dari kreditor lama ke kreditor baru melalui kesepakatan baru antara para pihak.²³

4. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi adalah situasi di mana terdapat dua pihak yang saling memiliki utang satu sama lain, sehingga jika utang-utang tersebut dihitung dan nilainya sama, maka kewajiban utang kedua pihak akan terbebas. Dalam hal ini, terjadi penyeimbangan atau pembatalan saling-menyaling utang antara para pihak sehingga tidak ada kewajiban utang yang harus dilunasi.

Semua kewajiban utang-piutang antara pihak-pihak dapat diatasi atau dikompensasi, kecuali dalam situasi berikut:

- a. Ketika terdapat klaim untuk mengembalikan barang yang telah dirampas secara ilegal dari pemiliknya.
- b. Ketika ada permintaan untuk mengembalikan barang yang telah dititipkan atau dipinjamkan kepada pihak lain.

²³ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, hlm 97-98.

- c. Ketika terdapat klaim untuk mendapatkan tunjangan nafkah yang tidak dapat disita menurut ketentuan hukum.

5. Percampuran Utang

Jika posisi kreditur dan debitur digabungkan dalam satu individu, hutang tersebut secara hukum dihapuskan. Dengan demikian, perpaduan hutang juga secara otomatis menghilangkan tanggung jawab pihak yang menanggung hutang. Namun, sebaliknya, jika perpaduan hutang terjadi pada pihak yang menanggung hutang, itu tidak secara otomatis menghapuskan utang pokok. Demikian pula, jika perpaduan hutang terjadi pada salah satu dari piutang tanggung-menanggung, itu tidak secara otomatis menghapuskan hutang yang dimiliki oleh teman-teman yang berutang.

6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang dapat terjadi ketika pihak kreditur dengan sukarela membebaskan debitur dari tanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Dengan pembebasan ini, debitur tidak lagi diharuskan membayar hutangnya sesuai kesepakatan dalam perjanjian, sehingga persyaratan yang menjadi dasar keabsahan perjanjian menjadi tidak ada. Dengan demikian, perjanjian tersebut dianggap berakhir.²⁴

²⁴ *Ibid.*, hlm 99.

Menurut Handri Raharjo, Pembebasan Utang adalah ketika kreditur secara sepihak menyatakan bahwa debitur dibebaskan dari kewajiban perhutangan.

7. Musnahnya Barang yang Terutang

Musnahnya barang yang dijadikan jaminan juga mengakibatkan ketidakpenuhiannya syarat-syarat perjanjian, karena objek yang menjadi bagian dari perjanjian tidak ada. Hal ini berdampak pada berakhirnya perjanjian yang mengatur jaminan tersebut.

8. Kebatalan atau Pembatalan

Ketidakpenuhiannya syarat-syarat sah dalam suatu perjanjian dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian. Misalnya, jika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Selain itu, perjanjian juga dapat berakhir berdasarkan prosedur pembatalan yang disepakati dalam perjanjian itu sendiri. Pembatalan perjanjian yang tidak diatur dalam perjanjian hanya dapat terjadi melalui kesepakatan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, atau melalui putusan pengadilan yang didasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdara.

9. Berlakunya Syarat Batal

Perikatan dapat terhapus ketika syarat yang menyebabkan pembatalan perikatan terjadi, seperti dalam kasus

di mana perjanjian dibuat dengan syarat tangguh atau syarat batal. Jika perjanjian dibuat dengan syarat tangguh dan ternyata syarat penundaan tersebut tidak terpenuhi, perjanjian tersebut secara otomatis menjadi batal.

H. Hak-Hak Atas Tanah Dan Penerapan Di Dalamnya

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan lengkap yang dimiliki seseorang terhadap tanah, yang dapat diturunkan dan dialihkan kepada pihak lain. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Pemerintah juga menetapkan badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik, beserta syarat-syarat yang harus dipenuhi.

Orang asing yang memperoleh hak milik melalui pewarisan tanpa wasiat atau melalui percampuran harta karena perkawinan, serta warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya, diwajibkan melepaskan hak milik tersebut dalam waktu satu tahun sejak hak milik diperoleh atau kewarganegaraan hilang.

Apabila setelah jangka waktu tersebut berakhir, hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan secara hukum terhapus dan tanahnya menjadi milik negara, dengan

pengecualian bahwa hak-hak pihak lain yang ada pada tanah tersebut tetap berlaku.

Selama seseorang memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesia, dia tidak diizinkan memiliki tanah dengan hak milik.

Hak Milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 1. Pencabutan hak;
 2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Ditelantarkan, atau
- b. Seseorang yang bukan warga negara Indonesia dapat memperoleh hak milik melalui berbagai cara, seperti melalui pewarisan, pencampuran harta karena perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta melalui transaksi jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian melalui wasiat, dan tindakan lain yang bertujuan untuk mentransfer hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesia, atau kepada badan hukum yang tidak diakui oleh pemerintah.
- c. Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah suatu hak yang diberikan kepada individu atau entitas untuk mengelola tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara. Hak ini memiliki batas waktu maksimal 25 tahun dan dapat digunakan untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Bagi perusahaan yang membutuhkan jangka waktu yang lebih panjang, mereka dapat diberikan Hak Guna Usaha dengan batas waktu maksimal 35 tahun.

Berdasarkan permintaan dari pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kondisi perusahaannya, jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang hingga maksimal 25 tahun.

Hak Guna Usaha diberikan untuk tanah dengan luas minimal 5 hektar, dan apabila luasnya mencapai 25 hektar atau lebih, penerimanya harus menggunakan investasi modal yang sesuai dan menerapkan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain,

Hak Guna Usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah.

Seseorang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi persyaratan yang ditetapkan wajib melepaskan atau mentransfer hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam waktu satu tahun.

Ketentuan ini juga berlaku untuk pihak yang mendapatkan Hak Guna Usaha, jika mereka tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan. Jika Hak Guna Usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan terhapus secara hukum, dengan memperhatikan hak-hak pihak lain sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk membangun dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang tidak dimilikinya sendiri, dengan batas waktu maksimal 30 tahun.

Pada permintaan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunan-bangunan, jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang hingga maksimal 20 tahun.

Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh individu yang merupakan warga negara Indonesia dan juga oleh badan hukum yang sah yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia dan memiliki keberadaan di Indonesia. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan dan ditransfer kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan hapus karena, jangka waktunya berakhir :

- a. Berakhir sebelum jangka waktunya berakhir karena ketidakpenuhiannya terhadap syarat tertentu.;
- b. Dihentikan oleh pemegang hak sebelum masa berlakunya berakhir.;
- c. Dicabut untuk kepentingan umum;
- d. Ditelantarkan; dan
- e. Tanahnya musnah.

Seseorang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi persyaratan yang ditetapkan wajib melepaskan atau mentransfer hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam waktu satu tahun.

Ketentuan ini juga berlaku bagi pihak yang mendapatkan Hak Guna Bangunan, jika mereka tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan terhapus secara hukum. Dalam hal ini, hak-hak pihak lain akan dihormati sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.

Subjek Hak Pakai terdiri atas:

- a. Hak pakai dengan jangka waktu dapat diberikan kepada:
 - a) Warga Negara Indonesia;
 - b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - d) Badan keagamaan dan sosial; dan
 - e) Orang Asing.
- b. Hak pakai selama dipergunakan dapat diberikan kepada :
 - a) Instansi Pemerintah Pusat;

- b) Pemerintah Daerah;
- c) pemerintah desa; dan
- d) perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud meliputi:

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah hak milik; dan
- c) Tanah Hak Pengelolaan.

Jangka waktu Hak Pakai :

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah hak pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak miiik.
- (4) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir,

Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

(5) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Terjadinya Hak Pakai :

(1) Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.

- (2) Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Pakai :

Pemegang hak pakai berkewajiban:

- a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengeioloan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.

Pemegang hak pakai dilarang:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak pakai terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pemegang hak pakai berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan lahan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hapusnya hak pakai dikarenakan :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dan/atau Pasal 58;
 - b) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - c) cacat administrasi; atau

- d) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditctapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diatur hak atas tanah dengan peruntukan yang bersifat sementara yaitu hak sewa untuk bangunan. Ada pun yang dimaksud dengan hak sewa untuk bangunan sebagaimana disebut dalam Psal 44 ayat (1) UUPA yaitu :

“Seseorang atau badan hukum memiliki hak sewa atas tanah ketika mereka memiliki hak untuk menggunakan tanah

milik orang lain untuk tujuan pembangunan, dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah sebagai bentuk sewa.”

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Contoh hak seperti ini adalah hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang.

Kekhususan Hak Sewa Bangunan :

Hak sewa bangunan pada dasarnya merupakan bentuk khusus dari hak penggunaan. Hak sewa ini hanya dapat diberikan untuk tujuan pembangunan bangunan. Penyewaan tanah untuk keperluan pertanian tidak diizinkan sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menekankan bahwa prinsip reforma agraria mengharuskan

pemilik tanah pertanian untuk mengelolanya sendiri. Selain itu, berdasarkan Pasal 44 ayat (1) UUPA, tanah yang dikuasai oleh negara juga tidak dapat disewakan karena negara bukan pemilik tanah.

Perjanjian Sewa Menyewa :

Hak sewa untuk bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Pemegang hak sewa bangunan tidak diizinkan untuk mentransfer hak sewa kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Melanggar larangan ini dapat mengakibatkan terputusnya hubungan sewa-menyewa antara pemegang hak sewa bangunan dan pemilik tanah.

I. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Menurut Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan memiliki tiga kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu:

- a) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa
- b) Memelihara barang yang disewakan
- c) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentran daripada barang yang disewakans selama berlansungnya sewa.

Dalam pasal tersebut, kewajiban pertama terkait dengan penyerahan barang, bukan hak milik. Penyerahan barang sewaan bertujuan untuk memberikan kepuasan kepada penyewa. Penyerahan barang dalam perjanjian sewa-menyewa disebut sebagai "penyerahan nyata" atau feitelijk levering. Oleh karena itu, dalam perjanjian sewa-menyewa, tidak ada penyerahan hak milik secara hukum, yang merupakan tindakan hukum untuk mentransfer kepemilikan suatu barang dari satu pihak ke pihak lain, tetapi cukup dengan menyerahkan barang di bawah penguasaan penyewa.²⁵

Kewajiban kedua penyewa yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah menjaga dan merawat barang sewaan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan diwajibkan untuk merawat barang sewaan dengan baik sehingga barang tersebut dapat digunakan sesuai dengan tujuan sewa-menyewa. Dalam menjalankan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menetapkan bahwa selama masa sewa-menyewa, pihak yang menyewakan harus memperbaiki barang sewaan yang diperlukan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi tanggung jawab penyewa.

Pemeliharaan ini berlaku sepanjang periode sewa-menyewa, mulai dari saat perjanjian sewa-menyewa dibuat hingga

²⁵ M. Yahya Harahap, S.H, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, PT. Alumni, 1986, Hal 223.

berakhirnya perjanjian tersebut. Tujuan utama dari pemeliharaan adalah menjaga keamanan, keselamatan, dan memastikan penyewaan memberikan kepuasan.²⁶

Kewajiban ketiga dari pihak yang menyewakan adalah memberikan pengalaman yang nyaman dan aman bagi penyewa selama periode sewa-menyewa berlangsung. Esensi dari pengalaman yang nyaman dan aman ini ditentukan dalam pasal-pasal 1552, 2554, 1557, dan 1558 KUHP.

Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk menanggung segala kekurangan atau cacat pada barang yang disewakan guna memberikan kepuasan yang memadai kepada penyewa. Selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperbolehkan mengubah struktur atau tata letak barang yang disewakan. Pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tersebut menghambat penggunaan barang.²⁷

Berkaitan dengan hak pihak yang menyewakan, mereka memiliki hak untuk menerima pembayaran sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa tepat waktu sesuai dengan perjanjian. Selain itu, pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi dari penyewa jika barang yang disewakan mengalami kerusakan.

²⁶ Rio Ch. Rondonuwu, 2018, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHP, Lex Crimen, vol 7 no.6, Hal 9.

²⁷ M. Yahya Haraha, S. H, Op. Cit., Hal 227.

b. Hak dan Kewajiban Penyewa

Hak pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam kondisi yang baik. Sementara itu, kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 KUHP adalah sebagai berikut:²⁸

a) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”

Kewajiban untuk menggunakan barang sewaan seperti seorang "bapak rumah tangga yang baik" berarti menggunakan barang tersebut seolah-olah barang itu adalah miliknya sendiri. Jika penyewa menggunakan barang yang disewa untuk tujuan selain yang telah ditentukan, atau jika penggunaannya menyebabkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan sewa sesuai dengan keadaan (pasal 1561). Contohnya, jika sebuah rumah tinggal digunakan untuk kegiatan perusahaan atau bengkel mobil, atau melakukan kegiatan di luar perjanjian sewa seperti menyewakan kembali, menjual, atau menggadaikan barang sewaan.

b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan

Salah satu tanggung jawab dari pihak penyewa adalah membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan

²⁸ Prof. Subekti, S.H, Op. Cit., hlm 93.

sebagai imbalan atas penggunaan barang tersebut. Perjanjian sewa-menyewa termasuk dalam kategori perjanjian konsensual, di mana kesepakatan antara kedua belah pihak dianggap sah. Oleh karena itu, pihak penyewa wajib mematuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut.

Sebagai contoh, A menyewa mobil dari perusahaan rental C selama satu minggu. A ingin melakukan pembayaran dalam dua tahap, yang pertama saat perjanjian sewa-menyewa dibuat, dan yang kedua saat mengembalikan mobil sewaan. Oleh karena itu, A diharuskan membayar harga sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa. Jika A melanggar ketentuan perjanjian, pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut pembayaran kerugian berupa denda dari A. Dari ketentuan di atas, terlihat jelas bahwa kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati.

Objek dalam suatu perjanjian dapat dijelaskan sebagai sesuatu yang menjadi subjek perjanjian tersebut. Dalam konteks hukum, berdasarkan Pasal 409 KUHP, benda dapat

didefinisikan sebagai segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik.²⁹

Objek perjanjian sewa-menyewa terdiri dari harga dan barang. Tidak peduli bentuk atau jumlahnya, keduanya tetap menjadi objek perjanjian sewa-menyewa selama barang sewaan tersebut dikuasai oleh pihak yang menyewakan dan diinginkan oleh penyewa untuk dinikmati manfaatnya. Adapun syaratnya adalah bahwa barang tersebut harus halal, yang berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan moralitas, sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdota. Dalam penelitian ini, objek sewa-menyewa yang dimaksud adalah kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor khusus untuk mengangkut orang.

J. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena berbagai tindakan atau peristiwa, baik yang disengaja maupun tidak disengaja oleh para pihak yang terlibat. Namun, secara umum, perjanjian sewa-menyewa akan berakhir jika terjadi hal-hal berikut:³⁰

- a. Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPerdota)

Dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat ketentuan tertulis yang menyebutkan bahwa perjanjian tersebut akan berakhir secara

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 409.

³⁰ Abdul Sani, Op.Cit., Hal 51.

otomatis sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati oleh para pihak. Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan durasi sewa, maka perjanjian sewa akan berakhir pada waktu yang telah ditetapkan tersebut. Tidak diperlukan dokumen tambahan untuk mengakhiri sewa dalam situasi ini.

Contohnya, jika penyewa menyewa mobil selama lima hari, mulai dari tanggal 1 hingga tanggal 5, maka perjanjian sewa tersebut secara otomatis berakhir pada tanggal 5. Namun, jika pihak yang menyewakan ingin menghentikan persewaan sebelum waktu yang ditentukan, menurut Pasal 1579 KUHPerdara, "Pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan menyatakan bahwa ia akan menggunakan barangnya sendiri, kecuali jika hal itu diizinkan dalam perjanjian sewa-menyewa." Setelah waktu sewa yang ditentukan berakhir, tanpa perlu ada pemberitahuan tambahan, pihak penyewa harus segera mengembalikan barang sewaan dalam kondisi semula seperti saat diserahkan.

b. Berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan

Menurut Pasal 1571 KUHPerdara, jika perjanjian sewa-menyewa tidak dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak akan berakhir pada waktu yang telah ditentukan. Jika salah satu pihak ingin menghentikan perjanjian sewa-menyewa tersebut, mereka harus memperhatikan tenggang waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kebiasaan setempat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara ini, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tidak terjadi secara otomatis setelah lewat waktu, melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang ingin menghentikan perjanjian sewa-menyewa, dengan mempertimbangkan tenggang waktu yang wajar menurut kebiasaan setempat. Jangka waktu antara penghentian dan pengakhiran perjanjian disebut sebagai jangka waktu penghentian.³¹

Sebagai contoh, jika pemberitahuan penghentian sewa dilakukan pada tanggal 1 Agustus dan sewa tersebut diakhiri pada tanggal 31 Desember, hal ini merupakan contoh dari jangka waktu penghentian. Jangka waktu penghentian tidak boleh terlalu singkat. Penentuan jangka waktu yang tepat bisa agak sulit dilakukan secara persis. Namun, dalam menentukan ukuran yang wajar, perlu berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat yang mendekati kepastian yang layak.

- c. Pengehentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya

Secara umum, dalam perjanjian sewa-menyewa, penghentian dan berakhirnya perjanjian terjadi pada saat yang dianggap wajar oleh kedua belah pihak. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa undang-undang tidak secara spesifik mengatur

³¹ M. Yahya Harahap, Op. Cit, hlm 239-240.

cara mengakhiri perjanjian sewa-menyewa, baik yang tertulis maupun lisan, yang memiliki batas waktu tertentu.

Disarankan agar penghentian dilakukan dengan cara yang adil bagi kedua belah pihak, atau dengan mempertimbangkan batas waktu penghentian yang sesuai dengan kebijakan dan kebiasaan setempat. Dalam mengacu pada kebiasaan setempat, pengakhiran sewa dapat dilakukan dalam jangka waktu seminggu, sebulan, dan sebagainya, sesuai dengan praktik yang berlaku di daerah tersebut.³²

³² *Ibid.*,