

SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KENDARAAN ANTARA PT.
KALTIM ADVENTURE TOURS DAN CV. VIZAYANTI
PRATAMA YANG DIAKHIRI SECARA SEPIHAK (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 778 K/PDT/2022)**

***VEHICLE RENTAL AGREEMENT BETWEEN PT. KALTIM
ADVENTURE TOURS AND CV. VIZAYANTI PRATAMA
WHICH WAS TERMINATED UNILATERALLY (STUDY OF
SUPREME COURT DECISION NUMBER 778 K/PDT/2022)***



Oleh:

ARDYA ANANDA CAHYANI
NIM. B011191080

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KENDARAAN ANTARA PT.
KALTIM ADVENTURE TOURS DAN CV. VIZAYANTI
PRATAMA YANG DIAKHIRI SECARA SEPIHAK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 778
K/PDT/2022)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh :

ARDYA ANANDA CAHYANI
NIM. B011191080

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KENDARAAN ANTARA PT. KALTIM ADVENTURE TOURS DAN CV. VIZAYANTI PRATAMA YANG DIAKHIRI SECARA SEPIHAK

**(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 778
K/PDT/2022)**

Disusun dan diajukan oleh:

**ARDYA ANANDA CAHYANI
B011191080**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada hari Kamis, tanggal 17 Agustus 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S.
NIP. 196106071986011003


Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H.
NIP. 197304202005012001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn
NIP. 198406182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERJANJIAN SEW-MENYEWA KENDARAAN ANTARA PT. KALTIM ADVENTURE TOURS DAN CV. VIZAYANTI PRATAMA YANG DIAKHIRI SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 778 K/PDT/2022)

Disusun dan diajukan oleh :

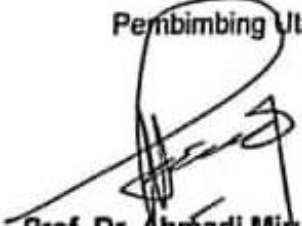
ARDYA ANANDA CAHYANI
NIM. B011191080

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI
Pada Tanggal, 31 Juli 2023

Menyetujui :

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Ahmadi Miru S.H., M.S.
NIP. 196106071986011003

Pembimbing Pendamping,



Dr. Aulia Rifai S.H., M.H.
NIP. 197304202005012001



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	: Ardya Ananda Cahyani
N I M	: B011191080
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Antara PT Kaltim Adventure Tours dan CV Vizayanti Pratama Yang Diakhiri Secara Sepihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022)

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

Makassar, Agustus 2023



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

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Nama : Ardy Ananda Cahyani

NIM : B011191080

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan Antara PT. Kaltim Adventure Tours dan CV. Vizayanti Pratama yang Diakhiri Secara Sepihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022)** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 04 Juni 2023

Yang membuat pernyataan,



ARDYA ANANDA CAHYANI
NIM. B011191080

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat, hidayah serta karunia-Nya lah berupa nikmat kesehatan dan ilmu pengetahuan sehingga Penulis diberikan kemudahan serta kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul **“Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan Antara PT. Kaltim Adventure Tours dan CV. Vizayanti Pratama yang Diakhiri Secara Sepihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022)”** yang merupakan tugas akhir sebagai syarat menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi suri tauladan bagi umat manusia. Semoga apa yang penulis lakukan dalam penulisan skripsi ini dapat bernilai ibadah dan bermanfaat bagi pembaca.

Pada kesempatan ini juga, dengan kerendahan hati Penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungannya selama proses penyusunan skripsi. Maka Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M. Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K), selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof.

Subehan, S.Si., M.Pharm. Sc., Ph.D., Apt, selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, dan Prof. Dr. Eng. Ir. Andi Maulana, S.T., M.Phil, selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis.

2. Prof. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni, Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi.

3. Teruntuk kedua orang tua Penulis, Bapak Drs. Bakri Magal (Alm) dan Ibu A. Ardiani yang sangat berarti dan berjasa dalam kehidupan Penulis karena atas didikannya lah sehingga Penulis masih tetap kuat dan tegar menghadapi segala rintangan selama menempuh pendidikan sampai saat ini. Beribu ucapan terima kasih tidak dapat membalas kebaikan kedua orang tua Penulis, namun Penulis sangat berharap jika telah sukses dan menjadi orang, Penulis dapat membahagiakan dan membalas segala jasa kebaikannya, Aamiin. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada saudara-saudara tersayang Penulis yaitu Rahmat Aldian Makkawaru, S.E, dan Taufik Alfian, S.Hum. yang senantiasa membantu, dan mengantar jemput

Penulis selama masa bimbingan di kampus maupun di perdos. Selain itu, Penulis juga berterima kasih kepada seluruh keluarga besar Penulis.

4. Terima kasih yang sebesar-besarnya Penulis sampaikan kepada Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Aulia Rifai SH.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping karena ditengah kesibukan dan aktivitasnya tetapi senantiasa membimbing dan memberikan motivasi selama penyusunan skripsi ini.
5. Ucapan terima kasih juga Penulis sampaikan kepada Ibu Dr. Oky Deviany Burhamzah, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H. selaku Dosen Penilai/Penguji yang telah memberikan masukan berupa saran dan kritikan kepada Penulis pada saat ujian seminar proposal dan ujian seminar hasil skripsi Penulis.
6. Terima kasih kepada seluruh keluarga besar Unit Kegiatan Mahasiswa Lembaga Penulisan dan Penalaran Karya Tulis Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (LP2KI FH-UH), Unit Kegiatan Mahasiswa Sepak Bola Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Lembaga Kajian Mahasiswa Pidana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (LKMP FH-UH). Senang rasanya dapat menjadi bagian dari kedua UKM tersebut, karena telah menambah pengalaman dan relasi kepada Penulis yang tidak hanya didapatkan dalam proses belajar di kelas.

7. Terima kasih banyak Penulis ucapkan kepada sahabat-sahabat rasa saudara yang amat Penulis sayangi karena telah memberikan bantuan berupa semangat, motivasi, pengalaman, serta menemani Penulis dalam suka maupun duka sejak awal kuliah sebagai mahasiswa baru hingga proses perkuliahan selesai. Untuk “Alumni Magang Vibes” (Indah Wardeni, S.H., Indah Indriani Syahwa, S.H., Muhammad Farid Ramadan, S.H., Muhammad Alfiandy Gunawan, S.H., Ahmad Hidayat dan Ahmad Fajri), untuk “Skripsweet” (Nurul Hikmah, S.H., Indah Wardeni, S.H., Indah Indriani Syahwa, S.H., Fitriani, S.H., Hema Maline Patigai, S.H., dan Nur Rahmasari Adam, S.H.), untuk “Fokus S.H Mi Duls” (Puput Angriani, S.H., Evie Safitri Abbas, S.H., Athasya Tokko, Muh. Rivai Arsyad dan Alief Asda Asyurah), dan untuk “Garis Keras” (Indah Wardeni, S.H., Adinda Nurul Aulia Maksun, S.H., dan Amel Ryski Prasilya R. Abas, S.H.).
8. Kedua sepupu penulis, yaitu Andi Khalisa Andangrizani Khaidir dan Andi Khalya Marzani Khaidir yang telah membantu selama penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat SMA Penulis sampai sekarang dan selamanya, yaitu Andi Alfiyah Ilyas, Dyah Dea Mutiara, Ardianti, Resky Amelia Zaenal, Srinurwanda B. Basri, S.Ikom., Muhajir, Farhan Hastar, dan Andi Muhammad Amin Fajrin.
10. Teman-teman seperjuangan Penulis yang biasa disebut Perdata *Fighter*/Perdata *Pride* yaitu Puji Nurhidayah, Hajrahtulfika Taufik, Intan

Sari, Hadziratul Qudzia, Andi Nuralang, dan teman-teman se departemen lainnya.

11. Teman-teman KKN Penulis, yang akrab disapa Kejari Maros Ini Bos (Laode Muhammad Yusuf Soneangka, S.H., Puput Angriani, S.H., Nurul Hikmah, S.H., Nur Amelinda Kharia, S.H., Resky Ayu Lestari, S.H., Andi Suci Amalia Akbar, S.H., Kurniati Sadikim, S.H., Salmawati Anugrah, Sukmawati, Raihan Fadhil, Muh. Irman Ryamizar, S.H., Muhammad Dzaky Arif, Muh. Gilang Aqsa, Muh. Rifqi Iranda) yang telah berbaik hati dan selalu menyemangati Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Kakanda-kakanda yang telah mengarahkan dan membantu Penulis dalam proses penyusunan skripsi ini, terima kasih kepada Kak Thamar Yoga Pranata, S.H., dan Kak Atha Mukarram, S.H.
13. Teman-teman seperjuangan Penulis dalam menyelesaikan tugas sebagai mahasiswa akhir yaitu Aldi Muhammad, Kalam Anata Mahardika, Muh. Herdiawan Nur, Noor Afiqa Djamaluddin, S.H., Agung Suherman, Dwi Agung Nugroho P, Surya Gemilang, S.H., Ananda Kurnia Anwar, Roslina Jamaluddin, S.H., Andi Alfatyah Erinda Baso, S.H., dan Nadila Nurul Ilmi yang selalu memberikan dukungan, semangat dan bantuan kepada Penulis.
14. Terakhir, keluarga besar Adagium Angkatan 19 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Semoga segala kebaikan yang diberikan kepada Penulis bernilai ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat di masa yang akan datang bagi semua pihak yang membacanya, khususnya bagi Penulis.

Sekian dan Terima kasih,

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 04 Juni 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ardy Ananda Cahyani', written over a horizontal line.

ARDYA ANANDA CAHYANI

ABSTRAK

ARDYA ANANDA CAHYANI (B011191080). PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KENDARAAN ANTARA PT. KALTIM ADVENTURE TOURS DAN CV. VIZAYANTI PRATAMA YANG DIAKHIRI SECARA SEPIHAK (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 778 K/PDT/2022).

Dibimbing oleh **Ahmadi Miru** sebagai Pembimbing Utama dan **Aulia Rifai** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022 sudah sesuai dengan ketentuan wanprestasi dan *exceptio non adimpleti contractus* dapat digunakan sebagai upaya pembelaan oleh PT. Kaltim Adventure Tours.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menyusun penelitian melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dalam memecahkan isu hukum penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari *Burgerlijk Wetboek* dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/Pdt/2022. Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku teks terkait hukum kontrak atau perjanjian dan jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan isu penelitian. Permasalahan yang diteliti dianalisis secara preskriptif dan sistematis terkait penyelesaian masalah sehingga memberikan argumentasi untuk menjawab peristiwa hukum yang terjadi dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Putusan Majelis Hakim dalam putusan tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan BW yang mempertimbangkan mengenai perbuatan PT. Kaltim Adventure Tours telah melakukan pemutusan kontrak secara sepihak sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Namun dalam pertimbangannya, hakim hanya menggunakan Pasal 1233 BW, Pasal 1320 BW, Pasal 1548 BW dan ketentuan mengenai wanprestasi sebagai dasar hukum dalam memutus perkara sehingga tidak mempertimbangkan terkait ketentuan risiko dalam perjanjian sewa-menyewa. (2) Kemudian, apabila dalam perkara tersebut pihak Tergugat yaitu PT. Kaltim Adventure Tours mendasarkan pembelaannya dengan menggunakan doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, maka langkah tersebut merupakan hal yang tepat.

Kata Kunci: Pemutusan Kontrak Sepihak, Perjanjian Sewa-Menyewa, Wanprestasi.

ABSTRACT

ARDYA ANANDA CAHYANI (B011191080). VEHICLE RENTAL AGREEMENT BETWEEN PT. KALTIM ADVENTURE TOURS AND CV. VIZAYANTI PRATAMA WHICH WAS TERMINATED UNILATERALLY (ANALYSIS OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 778 K/PDT/2022). Guided by **Ahmadi Miru** as Main Advisor and **Aulia Rifai** as the Assistant Advisor.

This study aims to determine whether the judge's legal considerations in Supreme Court Decision Number 778 K / PDT / 2022 are in accordance with the provisions of default and whether an exceptio non adimpleti contractus can be used as a defense effort by PT. Kaltim Adventure Tours.

This research uses normative legal research methods by compiling research through a statutory approach and a conceptual approach. In solving the legal issues of this research, the primary legal materials used consisted of Burgerlijk Wetboek and Supreme Court Decision Number 778 K / Pdt / 2022. Secondary legal materials are textbooks related to contract or treaty law and legal journals related to research issues. The problems studied are analyzed prescriptively and systematically related to problem solving so as to provide arguments to answer legal events that occur in this study.

The results showed that (1) the decision of the Panel of Judges in the decision of the first instance, appellate level and cassation level was basically in accordance with the provisions of BW which considered the actions of PT. Kaltim Adventure Tours has unilaterally terminated the contract, causing default. However, in his consideration, the judge only used Article 1233 BW, Article 1320 BW, Article 1548 BW and provisions regarding default as a legal basis in deciding cases so that they did not consider the risk provisions in the lease agreement. (2) Then, if in that case the Defendant, namely PT. Kaltim Adventure Tours based its defense using the doctrine of exceptio non adimpleti contractus, so this step is the right step.

Keywords: Unilateral Contract Termination, Lease Agreement, Wanprestatie.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Keaslian Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian.....	17
2. Syarat Sah Suatu Perjanjian.....	21
3. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian.....	25
4. Berakhirnya Perjanjian.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa.....	29
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	29
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa.....	30
3. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	33
4. Berakhirnya Perjanjian.....	28

	C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	35
	1. Pengertian Wanprestasi.....	35
	2. Tuntutan Ganti Rugi Berdasarkan Wanprestasi.....	37
	3. Pembelaan Pihak yang Dituduh Wanprestasi.....	40
	D. Tinjauan Umum Tentang Risiko	41
	1. Pengertian Risiko.....	41
	2. Risiko dalam Perjanjian Sepihak.....	42
	3. Risiko dalam Perjanjian Timbal Balik.....	42
BAB III	METODE PENELITIAN.....	45
	A. Tipe Penelitian dan Pendekatan Penelitian	45
	B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	47
	D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	49
	E. Analisis Bahan Hukum.....	49
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
	A. Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Perkara Wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/Pdt/2022.....	51
	B. <i>Exceptio Non Adimpleti Contractus</i> sebagai Upaya Pembelaan oleh PT. Kaltim Adventure Tours.....	67
BAB V	PENUTUP.....	80
	A. Kesimpulan.....	80
	B. Saran.....	82
	DAFTAR PUSTAKA.....	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era reformasi saat ini, perkembangan arus globalisasi ekonomi berkembang sangat pesat. Dalam mencapai kebutuhan hidupnya, masyarakat semakin banyak mengikatkan diri dengan masyarakat lain. Usaha dalam memenuhi kebutuhan hidup membuat masyarakat berfikir untuk mengatur hubungan usaha bisnis mereka ke dalam sebuah perikatan. Hukum perikatan secara konkrit disebut hukum perjanjian atau kontrak merupakan bidang hukum yang sangat penting di era globalisasi terutama dalam mendukung kegiatan di sektor perdagangan dan transaksi bisnis.¹ Demi terciptanya tatanan sosial yang baik dalam hukum perikatan juga menekankan beberapa aspek yang harus ditaati oleh setiap orang yang melakukan perjanjian.²

Salah satunya yaitu perjanjian sewa-menyewa yang banyak dilakukan oleh pelaku usaha atau pelaku bisnis di Indonesia. Perjanjian tersebut dapat menguntungkan para pihak baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Secara yuridis, perjanjian sewa-menyewa dalam Pasal 1548 BW memuat aturan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada

¹ Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, hlm. 14.

² *Ibid*, hlm. 18.

pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Menurut Subekti, sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memberitahukan pemberhentiannya. Sebaliknya jika sewa-menyewa dibuat secara lisan, sewa itu tidak berakhir sesuai waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya. Pemberhentian sewa dapat dilakukan setiap waktu dengan memperhatikan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan tempat.³ Dalam praktiknya, pihak yang menyewakan menyatakan kenikmatan atas barang dengan suatu perjanjian sedangkan pihak penyewa menandatangani surat perjanjian yang telah disepakati untuk mempermudah para pihak dalam mengetahui hak dan kewajibannya.

Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak saling mengikatkan diri dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya yang disebut sebagai prestasi, sedangkan salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya, itulah yang disebut dengan wanprestasi.⁴ Jika perjanjian disebabkan wanprestasi, maka salah satu pihak dapat menuntut ganti rugi kepada pihak lain. Ada dua kemungkinan

³ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 39-41.

⁴ Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi 1 Cetakan ke-8, Rajawali Pers, Depok, hlm. 67.

pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak.⁵ Perjanjian yang dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak agar kepentingan pihak lain terlindungi. Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.⁶ Walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan dapat membatalkan kontrak, wanprestasi kecil atau tidak esensial tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan kontrak, melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi maupun tidak. Hal ini penting dipertimbangkan karena pihak yang wanprestasi dapat mengalami kerugian besar jika kontrak dibatalkan.⁷

Pada dasarnya kontrak dibuat untuk saling menguntungkan, bukan untuk saling merugikan. Dalam keadaan tertentu dapat timbul kerugian tetapi bukan disebabkan karena kesalahan atau kelalaian seseorang. Kerugian tanpa kesalahan inilah yang disebut dengan risiko. Risiko dalam pengertian hukum merupakan kerugian yang diderita oleh seseorang, tetapi pembayaran ganti rugi tidak dapat dibebankan kepada orang lain karena tidak ada orang lain yang merupakan penyebab timbulnya kerugian. Dengan demikian, pada umumnya risiko ditanggung oleh pemilik barang.⁸ Pasal

⁵ *Ibid*, hlm. 75.

⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2013, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Edisi 1 Cetakan ke-5, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 79.

⁷ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 76.

⁸ *Ibid*, hlm. 83.

1237 BW memuat aturan bahwa:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan kreditor. Jika debitor lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Pasal tersebut menerangkan tentang pengalihan risiko, dan membebankan risiko kepada kreditor sejak lahirnya perikatan. Ketentuan ini akan bertentangan jika diterapkan untuk semua jenis perjanjian dikarenakan secara umum ketentuan tentang risiko dibebankan kepada pemilik barang, sedangkan ketentuan di atas membebankan risiko bukan kepada pemilik barang karena barang tersebut belum diserahkan, tetapi baru dijanjikan untuk diserahkan.⁹ Oleh karena itu, hanya tepat jika diterapkan dalam kontrak sepihak misalnya, kontrak penghibahan dan kontrak pinjam pakai. Ketentuan risiko dalam perjanjian sewa-menyewa menyatakan bahwa jika selama waktu sewa, apabila barang yang dipersewakan itu musnah di luar kesalahan salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.¹⁰

Perkataan “gugur demi hukum” dapat diartikan masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan kerugian akibat musnahnya objek yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan sehingga ketentuan tersebut sebaiknya dijadikan sebagai pedoman dalam praktik segala macam perjanjian timbal balik misalnya

⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, Op.Cit.*, hlm. 7.

¹⁰ Lukman Santoso Az, *op.cit.*, hlm. 87.

perjanjian tukar menukar dan sewa-menyewa.¹¹

Berdasarkan uraian di atas, pada praktiknya terdapat salah satu kasus perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri secara sepihak. Kasus perjanjian sewa-menyewa yang diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 778 K/PDT/2022, dibuat antara PT. Kaltim Adventure Tours dan CV. Vizayanti Pratama.

Pada hari Selasa, tanggal 01 Oktober 2019 Luluk Widjayanti selaku Direktur Perusahaan CV. Vizayanti Pratama (Penggugat) dan Imam Ruhani pemilik dari Perusahaan PT. Kaltim Adventure Tours & Travel Services (Tergugat) sepakat membuat dan menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa 2 (dua) unit bus Medium All New Tourista Mercy Of 917 (Long) Tahun 2019 (*On The Road*). Perjanjian mulai berlaku pada saat bus berada di lokasi pekerjaan milik pihak kedua (PT. Kaltim Adventure Tours & Travel Services/Tergugat), dengan uang sewa sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) per bulan, dengan sistem pembayaran pihak kedua (Tergugat) akan membayar *invoice* setiap bulan dengan masa pengajuan *invoice* 3 (tiga) minggu dari jadwal operasional, dan jangka waktu perjanjian selama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani dimulai dari tanggal 01 Oktober 2019 hingga 30 September 2024.

Pada saat berlangsungnya perjanjian, salah satu bus yang menjadi objek sewa mengalami kecelakaan di depan Rumah Sakit Husada Kota

¹¹ *Ibid*, hlm. 88.

Bontang pada tanggal 02 Maret 2020. Dalam kecelakaan tersebut salah satu diantara 2 (dua) bus diperuntukkan mengantar karyawan PT. Pupuk Kaltim dari Bontang menuju Bandara Samarinda. Berdasarkan keterangan saksi, kecelakaan tersebut dikarenakan tindakan yang tidak aman oleh pengemudi dan mengalami gagal pengereman atau rem blong.

Akibat peristiwa ini mengakibatkan meninggalnya 3 (tiga) orang pengguna jalan, 6 (enam) orang luka berat dan ringan serta kerusakan kendaraan berupa mobil dan sepeda motor. Pasca kecelakaan bus tersebut para karyawan PT. Pupuk Kalimantan Timur tidak ada lagi yang mau menggunakan fasilitas angkutan bus yang ada, khususnya 1 (satu) unit bus dengan nomor polisi KT-7014-XA dari Kota Bontang menuju Bandara APT Pranoto Samarinda. Oleh karena itu, pada tanggal 11 Maret 2020 PT. Kaltim Adventure Tours selaku Tergugat menghentikan operasional 1 (satu) unit bus yang masih ada untuk sementara waktu dan meminta kepada CV. Vizayanti agar tidak melakukan penagihan selama bus belum beroperasi secara normal.

Menindaklanjuti hal tersebut pihak CV. Vizayanti dengan iktikad baik meminta untuk mengadakan rapat guna membahas tentang permasalahan musibah kecelakaan terhadap salah satu bus. Dalam notulen rapat antara Tergugat dengan Penggugat tanggal 11 Maret 2020, pihak Penggugat keberatan jika kontrak dihentikan, serta memohon dengan hormat kepada Tergugat untuk melanjutkan kontrak sesuai dengan isi surat perjanjian. CV. Vizayanti selaku Penggugat merasa permohonan yang telah diajukan tidak

diindahkan sama sekali oleh Tergugat. Oleh karena itu, CV. Vizayanti meminta konfirmasi *invoice* dua unit bus periode bulan Februari 2020 hingga bulan April 2020 yang telah jatuh tempo namun PT. Kaltim Adventure Tours/Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk membayar uang sewa tersebut.

Tanpa alasan hukum yang jelas, PT. Kaltim Adventure Tours justru mengeluarkan surat pengakhiran/pemutusan kontrak bernomor 051Katts-Jkt/Dir/IV/2020 tanggal 01 Oktober 2020. Atas perbuatan yang mengakhiri/memutus kontrak secara sepihak menimbulkan kerugian serta hilangnya keuntungan yang akan diterima CV. Vizayanti, sesuai dengan Pasal 1243 BW sudah selayaknya jika CV. Vizayanti menuntut penggantian kerugian atas tidak dipenuhinya suatu perikatan oleh PT. Kaltim Adventure Tours.

Pemutusan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak yang dilakukan oleh PT. Kaltim Adventure Tours menjadi alasan CV. Vizayanti untuk mengajukan gugatan yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan nomor 103/Pdt.G/2020/PN.Bpp. dimana alasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya adalah menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat, menyatakan demi hukum bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa. Akibat wanprestasi yang dilakukan, maka Penggugat yaitu CV. Vizayanti sangat menderita kerugian baik itu kerugian materil maupun kerugian immateril.

Kerugian materil yang dituntut oleh Penggugat yaitu uang sewa bus dari bulan Februari 2020 hingga adanya pengakhiran/pemutusan kontrak di bulan April 2020, sebesar Rp.615.000.000,- (Enam Ratus Lima Belas Juta Rupiah) dan denda penghentian/pemutusan perjanjian sebesar 75% dari sisa kontrak yaitu bulan Mei 2020 s/d bulan September 2024 yang tersisa sebesar Rp.8.302.500.000,- (Delapan Milyar Tiga Ratus Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Sehingga jumlah kerugian materil yang diderita Penggugat adalah uang sewa bus dan denda pemutusan perjanjian sebesar $= \text{Rp.615.000.000,-} + \text{Rp.8.302.500.000,-} = \text{Rp.8.917.500.000,-}$ (Delapan Milyar Sembilan Ratus Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ditambah dengan kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Dalam putusan di tingkat pertama, PT. Kaltim Adventure Tours selaku Tergugat juga memberikan eksepsi atas gugatan dari Penggugat. Pertama, CV. Vizayanti Pratama tidak memiliki *persona standi in judicio* dengan alasan bahwa *Commanditaire Vennootschap* (CV) bukan merupakan Badan Hukum yang bisa bertindak sebagai subjek hukum perdata. Kedua, surat kuasa khusus tanggal 04 Mei 2020 yang ditandatangani oleh Luluk Widjayanti bertindak untuk dan atas nama CV. Vizayanti Pratama kepada kuasa hukumnya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Ketiga, surat gugatan Penggugat tidak secara jelas menerangkan perihal objek dalam surat perjanjian sewa-menyewa antara PT. Kaltim Adventure Tours dengan CV. Vizayanti Pratama, khususnya

legalitas kepemilikan 2 (dua) unit bus berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (STNK) yang di dalamnya memuat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor (TNKB) berupa nomor polisi dari kedua unit bus tersebut. Oleh karena itu, apabila masih menggunakan nomor polisi yang tidak jelas dengan plat nomor warna putih dan tulisan warna merah hanya boleh dikemudikan/dioperasikan dari pabrik menuju *dealer* atau dari *dealer* menuju rumah pembeli (konsumen).

Berdasarkan pertimbangan hakim, Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalilnya di muka persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak mampu membuktikan hal sebaliknya. Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian karena dianggap cukup beralasan hukum dan menolak gugatan Tergugat seluruhnya. Sebagai pihak yang kalah, maka seluruh biaya perkara dibebankan kepada Tergugat yaitu PT. Kaltim Adventure Tours.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 70/PDT/2021/PT.SMR. juga memperkuat dalam amar putusannya menolak gugatan rekonvensi dari Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya dan menghukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Pengadilan di tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Pada tanggal 16 Juli 2021 diajukan permohonan kasasi oleh PT. Kaltim Adventure Tours yang meminta agar menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di

Samarinda Nomor 70/PDT/2021/PT.SMR, tanggal 23 Juni 2021 jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 103/Pdt.G/2020/PN.Bpp., tanggal 16 Desember 2020. Terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan. Majelis Hakim Mahkamah Agung mengatakan bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tidak salah menerapkan hukum yang menyatakan Pemohon Kasasi telah wanprestasi, merupakan putusan yang benar dan berdasarkan hukum khususnya hukum perjanjian sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. Kaltim Adventure Tours harus ditolak. Oleh karena itu sebagai pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Selama proses persidangan yang telah dilakukan baik itu di tingkat pertama, banding, maupun kasasi dalam perkara ini PT. Kaltim Adventure Tours selaku Tergugat selalu berada di pihak yang kalah karena tidak mampu membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya di persidangan.

Menurut argumen penulis, dalam perkara perdata tersebut kurang tepat apabila hakim menyatakan Tergugat telah wanprestasi sepenuhnya, dan menghukum Tergugat sebagai pihak yang kalah di putusan tingkat pertama, banding, dan kasasi karena dalam pertimbangan hakim di putusan tingkat pertama, terdapat beberapa hal yang menjadi alasan bahwa pihak Penggugat juga tidak melaksanakan prestasinya dengan baik sesuai isi perjanjian sehingga dapat dikatakan Penggugat juga telah wanprestasi.

Salah satunya yaitu CV. Vizayanti Pratama secara diam-diam telah merevisi salah satu klausul perjanjian pada angka 9 terkait denda yang tertulis yaitu “Apabila terjadi pemutusan kontrak yang dilakukan oleh salah satu pihak sebelum jangka waktu yang telah ditentukan (60 bulan) maka salah satu pihak yang memutuskan kontrak wajib membayar denda sebesar 75 % dari sisa nilai kontrak”. Sedangkan alasan pemberhentian/pengakhiran perjanjian sewa-menyewa tersebut dikarenakan terjadinya kecelakaan lalu lintas armada bus yang menjadi objek perjanjian dan para karyawan PT. Pupuk Kaltim tidak mau lagi menggunakan bus tersebut dari Bontang ke Samarinda maupun sebaliknya. Oleh karena itu, alasan tersebut logis maka tidak bijaksana dan tidak adil apabila sewa sisa waktu perjanjian tersebut yang jasanya pun belum dipergunakan harus dibayar oleh Tergugat.

Selain itu, pada isi perjanjian sebagaimana tertuang dalam angka 1, angka 3, angka 4, dan angka 5 surat perjanjian sewa-menyewa tersebut pihak Penggugat akan menyediakan kendaraan pengganti sebagai tanggung jawabnya, biaya bahan bakar, pajak kendaraan/STNK, parkir bus, asuransi kendaraan bus (*all risk*) dan biaya *maintenance* (penggantian oli, ban dan kerusakan lainnya).

Pasca kecelakaan tersebut Penggugat tidak bertanggung jawab sesuai dengan isi perjanjian dan sama sekali tidak mempunyai inisiatif untuk membantu para korban maupun menemui keluarga korban yang meninggal dunia. Penggugat bersembunyi dibalik logo tulisan PT. Pupuk Kaltim

seolah-olah bus tersebut adalah milik PT. Pupuk Kaltim sehingga Penggugat terhindar dari kewajiban dan tanggung jawabnya. Oleh karena itu PT. Pupuk Kaltim menanggung biaya terkait korban kecelakaan tersebut dan menjadi beban PT. Kaltim Adventure Tour yang akan mengganti atau membayar seluruh biaya yang dikeluarkan oleh PT. Pupuk Kaltim dengan total keseluruhan biaya santunan korban yang meninggal dunia, pengobatan korban yang luka berat dan luka ringan termasuk biaya perbaikan kendaraan korban yaitu sebesar Rp.718.006.767 (Tujuh Ratus Delapan Belas Juta Enam Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022 sudah sesuai dengan ketentuan hukum tentang wanprestasi?
2. Apakah *exceptio non adimpleti contractus* dapat digunakan sebagai upaya pembelaan oleh PT. Kaltim Adventure Tours?

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana rumusan masalah di atas, maka penelitian dalam pembahasan Penulis bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 778 K/PDT/2022 sudah sesuai dengan ketentuan hukum tentang wanprestasi.

2. Untuk mengetahui *exceptio non adimpleti contractus* dapat digunakan sebagai upaya pembelaan oleh PT. Kaltim Adventure Tours.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang Penulis harapkan dari penelitian ini, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, manfaat dari penelitian ini dapat digunakan sebagai landasan atau rujukan penelitian mengenai ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perjanjian. Penelitian ini juga dapat menambah wawasan bagi para pembaca seperti akademisi, mahasiswa, ataupun masyarakat secara umum terhadap persoalan yang sama.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, dari penelitian ini diharapkan agar penegak hukum atau praktisi hukum dalam menangani kasus yang sama, dapat menegakkan hukum seadil-adilnya kepada siapa pun agar lebih memperhatikan terkait perlindungan hak para pihak dan pemenuhan kewajiban yang sudah disepakati, serta penyelesaian terhadap kasus kontrak secara sepihak yang sudah ada dalam perjanjian maupun tidak ada dalam perjanjian.

E. Keaslian Penelitian

Pada umumnya setiap penelitian memiliki kedudukan yang sangat penting agar tidak terjadi duplikasi atau plagiasi yang tidak dibolehkan untuk dilakukan dalam sebuah penelitian demi menjunjung tinggi etika dan moralitas. Oleh karena itu diperlukan adanya perbandingan penelitian saat ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan topik namun berbeda dari segi substansi penelitian. Berdasarkan hasil penelusuran di portal LIS Universitas Hasanuddin dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin belum ada penelitian yang mengangkat isu hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri secara sepihak. Namun terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kemiripan judul, antara lain :

1. Skripsi yang ditulis oleh Yuda Rangga Prana dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2010 dengan judul skripsi yaitu "Tinjauan Yuridis Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Berdasarkan Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dalam Pengadaan Pekerjaan Jasa Konstruksi". Permasalahan yang dikaji dalam skripsi tersebut yaitu apakah pemutusan perjanjian secara sepihak berdasarkan Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dalam Pengadaan Jasa Konstruksi merupakan perbuatan melawan hukum dan bagaimana

penerapan penyimpangan terhadap Pasal 1266 BW dalam perjanjian pemborongan pekerjaan jasa konstruksi.

Perbedaan substansi dari skripsi ini yaitu membahas tentang pemutusan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan yang menimbulkan perbuatan melawan hukum, sedangkan penelitian yang dibahas oleh Penulis fokus pada kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri secara sepihak.

2. Skripsi selanjutnya ditulis oleh Muhammad Zaki Fathoni dari Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru pada tahun 2020 dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Antara Unit Usaha Otonom Putera Melayu dengan Pengusaha Penyedia Jasa Transportasi di Desa Muara Uwai Kecamatan Bangkinang”. Adapun permasalahan yang dikaji dalam skripsi tersebut yaitu bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa angkutan truk antara Unit Usaha Otonom Putera Melayu dengan Pengusaha Penyedia Jasa Transportasi berdasarkan perjanjian nomor 26/KUD-SJ/III/2017 dan bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi (wanprestasi) dalam perjanjian sewa-menyewa angkutan truk antara Unit Usaha Otonom (UUO) Putra Melayu dengan Pengusaha Penyedia Jasa Transportasi.

Skripsi ini memiliki perbedaan secara substansi dengan

penelitian yang disajikan oleh Penulis yaitu lebih menekankan pada praktik pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sehingga menimbulkan sengketa wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Sedangkan penelitian yang dikaji oleh Penulis lebih fokus pada akibat perjanjian sewa-menyewa yang diakhiri secara sepihak karena kecelakaan bus yang merupakan objek perjanjian dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menangani perkara tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian lazim dikenal dengan sebutan kontrak merupakan adopsi dari istilah Inggris yaitu "*contract*", serta juga dikenal sebagai "*agreement*" atau "*overeenkomst*" dalam bahasa Belanda. Dalam BW perjanjian juga dikenal dengan istilah "persetujuan".¹² Perjanjian itu sendiri merupakan sumber terpenting dari perikatan yang diatur dalam buku III BW yaitu pada Pasal 1233 BW yang memuat aturan bahwa:

"Tiap-tiap perikatan itu terjadi karena persetujuan atau karena Undang-Undang".¹³

Berdasarkan uraian pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat perikatan yang lahir dari persetujuan/perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang.

Adanya seseorang sebagai pihak kreditor (si berpiutang), maupun pihak debitor (si berutang) karena para pihak mengadakan perjanjian untuk melakukan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban dilahirkan atas dasar ketentuan undang-undang dari perbuatan atau peristiwa yang mereka lakukan.¹⁴

¹² Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Nanggroe Aceh Darussalam, hlm. 16.

¹³ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo, hlm. 83.

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH-Utama, Jakarta, hlm. 47.

Burgerlijk Wetboek memberikan perumusan yang jelas mengenai pengertian “perjanjian” yaitu diatur dalam Pasal 1313 BW yang memuat aturan bahwa:

“Suatu perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹⁵

Apabila seseorang berjanji kepada orang lain, maka kontrak tersebut biasa diistilahkan dengan kontrak sepihak yaitu hanya seorang yang wajib menyerahkan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan tersebut tidak memberikan sesuatu sebagai balasan (kontraprestasi) atas sesuatu yang diterimanya.¹⁶ Sementara itu, apabila dua orang melakukan perjanjian maka masing-masing pihak berjanji untuk memberikan sesuatu/berbuat sesuatu kepada pihak lainnya dan berhak menerima sesuatu yang dijanjikan oleh pihak lain.¹⁷

Secara umum, hukum perjanjian mengatur hubungan antara pihak dalam perjanjian, akibat-akibat hukumnya, dan menetapkan bila pelaksanaan perjanjian dapat dituntut secara hukum. Perjanjian yang terjadi antara dua belah pihak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian.¹⁸ Hal ini diatur pada Pasal 1338 ayat (1) BW yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

¹⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2017, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Burgerlijk Wetboek”*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 370.

¹⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *Op.Cit*, hlm. 2.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Martha Eri Safira, *Op.Cit*, hlm. 85.

sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁹ Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) BW bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian tetapi juga segala sesuatu mengenai ketentuan perjanjian agar pelaksanaannya tidak melanggar norma-norma kepatutan dan kesusilaan.²⁰

Menurut Subekti, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Segala sesuatu yang menjadi akibat atau konsekuensi dari timbulnya perikatan mendapatkan jaminan atas adanya kepastian hukum. Apabila terjadi wanprestasi terhadap isi perjanjian, maka dalam pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi. Sanksi tersebut berupa pembayaran ganti kerugian terhadap pihak yang wanprestasi atas kerugian yang diderita oleh pihak lawannya.²¹

Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian karena perikatan dapat disebabkan oleh perjanjian dan undang-undang. Hubungan antara perikatan dan perjanjian yaitu perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan bagian dari perikatan.²² Sedangkan perikatan yang timbul karena undang-undang telah diatur pada Pasal 1352 BW yaitu terdiri

¹⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Op.Cit, hlm. 5.

²⁰ P.N.H. Simanjuntak, 2018, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 290.

²¹ Martha Eri Safira, *Loc.Cit.*

²² P.N.H. Simanjuntak, *Op.Cit*, hlm. 285.

dari perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang. Yang dimaksud dengan perikatan yang lahir dari undang-undang saja adalah perikatan yang timbul karena hubungan kekeluargaan (buku I BW). Adapun pada Pasal 1353 BW mengatur mengenai perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan orang, yaitu perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum.²³

Perjanjian dalam arti sempit hanya mencakup perjanjian yang ditujukan pada hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja sebagaimana yang diatur dalam buku III BW. Hukum perjanjian disebut sebagai bagian dari hukum perikatan sedangkan hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Adapun perjanjian dalam arti luas mencakup semua perjanjian yang menimbulkan akibat hukum berdasarkan kehendak para pihak. Perjanjian dalam arti luas tidak hanya diatur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja, tetapi juga mencakup buku I BW seperti perjanjian kawin.²⁴

Selain pengertian perjanjian menurut undang-undang, terdapat pula pengertian perjanjian menurut para ahli hukum perdata, yaitu:²⁵

- a. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

²³ *Ibid.* hlm. 300.

²⁴ Zakiyah, 2017, *Hukum Perjanjian - Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Yogyakarta, hlm. 4.

²⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Loc.Cit.

melaksanakan sesuatu hal.²⁶

- b. R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁷
- c. R. Setiawan, persetujuan adalah sebagai suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁸
- d. Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁹

Berdasarkan rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari:³⁰

- a. Adanya para pihak
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Bentuk perjanjian berupa lisan maupun tulisan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Muhammad Teguh Pangestu, 2019, *Pokok-pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, hlm. 48.

²⁹ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.Cit, hlm. 286.

³⁰ *Ibid.*

- f. Adanya syarat-syarat tertentu

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber perikatan, oleh karena itu sahnya perjanjian menjadi sangat penting bagi para pihak yang melakukan perjanjian.³¹ Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu:³²

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

Keempat syarat sahnya perjanjian di atas, akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:³³

- a. Kesepakatan

Yang dimaksud dengan sepakat atau kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Maksud dari pernyataan yang sesuai adalah kehendak tersebut tidak dapat dilihat dan diketahui orang lain. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu dengan menggunakan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis yaitu agar

³¹ Martha Eri Safira, *Op.Cit*, hlm. 87.

³² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *Op.Cit*, hlm. 13.

³³ Salim H.S., 2017, *Hukum Kontrak "Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak"*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, apabila timbul sengketa di kemudian hari.³⁴

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, syarat kesepakatan merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian. Apabila tidak ada kesepakatan antara para pihak maka tidak ada perjanjian. Jika terjadi kesepakatan para pihak dalam melakukan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan mengalami kecacatan atau biasa disebut cacat kehendak sehingga dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat diakibatkan oleh beberapa hal yaitu:³⁵

- 1) Kekhilafan atau kesesatan
- 2) Paksaan
- 3) Penipuan
- 4) Penyalahgunaan keadaan

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Ketentuan mengenai kecakapan seseorang diatur dalam Pasal 1329 BW sampai dengan Pasal 1331 BW. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa yaitu telah berumur 21 tahun dan atau sudah menikah. Pasal 1330 BW memuat aturan bahwa orang yang tidak berwenang

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Op.Cit, hlm. 17.

untuk membuat perjanjian yaitu:³⁶

- 1) Anak di bawah umur;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.³⁷

Pada huruf c di atas, mengenai perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang dianggap telah hapus karena hak perempuan dan laki-laki disamakan dalam membuat perjanjian. Sedangkan bagi orang-orang yang dilarang membuat perjanjian tertentu tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian.³⁸

c. Suatu Hal Tertentu

Pada dasarnya objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat disebut prestasi yang berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.³⁹

Dalam menentukan barang yang menjadi objek perjanjian dapat digunakan dengan berbagai cara seperti menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan jasa yaitu apa yang harus dilakukan oleh salah satu

³⁶ Salim H.S, *Op.Cit.*, hlm. 34.

³⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *Op.Cit*, hlm. 29.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid*, hlm. 30.

pihak. Prestasi berupa tidak berbuat sesuatu dapat ditentukan dengan jelas dalam perjanjian misalnya berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga.⁴⁰

d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal, kausa hukum yang halal, atau kausa yang diperbolehkan merupakan syarat sahnya perjanjian yang terakhir. Yang dimaksud dengan sebab atau kausa dari suatu perjanjian adalah isi atau maksud dibuatnya perjanjian. Menurut Pasal 1337 BW, suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Hal ini bermakna bahwa melalui kausa sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, dalam praktik perjanjian ditempatkan di bawah pengawasan hakim. Undang-undang memberikan wewenang kepada hakim untuk menguji apakah tujuan, maksud, isi, atau sebab dibuatnya perjanjian tersebut telah benar berdasarkan BW.⁴¹

3. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian

Selain perjanjian bersifat konsensual, terdapat pula perjanjian-perjanjian tertentu yang mewajibkan dilakukan suatu tindakan berupa kesepakatan lisan sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan mengikat. Dalam perjanjian konsensual, keabsahan ditentukan oleh terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat sah perjanjian. Jika

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 30.

⁴¹ Muhammad Teguh Pangestu, *Op.Cit.*, hlm. 110.

suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi salah satu persyaratan tersebut maka perjanjian menjadi tidak sah atau terancam batal. Hal ini mengakibatkan kebatalan perlu diketahui oleh tiap pihak yang mengadakan perjanjian.⁴² Perjanjian yang diikat oleh pihak-pihak yang tidak cakap dinyatakan batal, diatur dalam Pasal 1446 BW yang memuat aturan bahwa:

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar sebelum dewasa atau karena pengampuannya”.

Kata “batal demi hukum” di atas dapat diartikan “dapat dibatalkan”, karena batal demi hukum hanya untuk perikatan cacat pada syarat objektif saja. Apabila suatu perikatan cacat pada syarat subjektif, misalnya salah satu pihak belum dewasa atau perjanjian terjadi karena paksaan, penipuan dan kekhilafan maka perjanjian itu dapat dibatalkan (Pasal 1446 dan 1449 BW). Sedangkan pembatalan pada perjanjian-perjanjian yang dapat dimintakan (*vernietigbaar atau voidable*) yaitu perjanjian cacat syarat subjektif (sepakat atau kecakapan). Hal tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh orang tua/wali dari pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan perizinannya secara tidak bebas.⁴³ Dalam keadaan tersebut, akibat-akibat yang timbul dari perikatan dikembalikan ke keadaan semula. Bagi pihak yang menuntut pembatalan dapat berupa penggantian biaya,

⁴² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 171.

⁴³ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, hlm. 64.

kerugian dan bunga apabila ada alasan untuk itu.⁴⁴

Mengenai suatu syarat batal yang menghapuskan perikatan telah diatur dalam Pasal 1265 BW dan 1266 BW. Pasal 1265 BW memuat aturan bahwa:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”.

Dalam hukum perjanjian pada dasarnya suatu syarat batal selamanya berlaku surut sejak lahirnya perjanjian. Oleh karena itu, syarat batal mewajibkan si berutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksud terjadi. Pada Pasal 1266 BW memuat aturan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan atau perjanjian. Syarat batal yang dimaksud disini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua pihak, apabila dipenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal (*nietig, void*) sehingga perjanjian menjadi hapus.⁴⁵ Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian

⁴⁴ | Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 172-173.

⁴⁵ | Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 174.

timbang balik seperti perjanjian jual beli, dan sewa-menyewa.⁴⁶

4. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perikatan atau perjanjian diatur dalam Pasal 1381 BW.⁴⁷ Perjanjian diartikan dengan selesainya atau hapusnya sebuah perjanjian yang dibuat para pihak pihak, yaitu pihak kreditor (pihak yang berhak atas suatu prestasi) dan debitor (pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi).⁴⁸ Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 BW yang mengatur tentang berakhirnya perjanjian dapat digolongkan sebagai berikut, yaitu: ⁴⁹

- a. Pembayaran
- b. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan (Konsignasi)
- c. Novasi (Pembaruan Utang)
- d. Kompensasi (Perjumpaan utang)
- e. Konfusio (Percampuran Utang)
- f. Pembebasan Utang
- g. Musnahnya Barang Terutang
- h. Kebatalan atau Pembatalan Kontrak
- i. Berlakunya Syarat Batal

⁴⁶ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm. 175.

⁴⁷ Rizka Wahyuni Amelia, 2021, *Hukum Bisnis*, Insan Cendekia Mandiri i, Solok, hlm. 20.

⁴⁸ Indra Muchlis Adnan, Sufian Hamim, dan Tiar Ramon, 2016, *Hukum Bisnis*, Trussmedia Grafika, Yogyakarta, hlm. 71.

⁴⁹ Soesi Idayanti, 2020, *Hukum Bisnis*, Tanah Air Beta, Yogyakarta, hlm. 20-21.

j. Lewat Waktu (Daluarsa)

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 BW sampai dengan Pasal 1600 BW. Perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 BW memuat aturan bahwa:⁵⁰

“Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, terdapat salah satu unsur yaitu “selama waktu tertentu”. Hal ini merupakan ciri khas dari perjanjian sewa-menyewa. Apabila tanpa waktu tertentu, maka tidak dapat disebut sebagai perjanjian sewa-menyewa.⁵¹ Dalam perjanjian sewa-menyewa, penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan. Tujuan dari penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati.⁵²

Menurut Subekti bahwa peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari buku III BW berlaku untuk segala macam sewa-menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang membutuhkan waktu tertentu maupun yang tidak membutuhkan waktu tertentu. Oleh karena itu, “waktu tertentu” bukan syarat

⁵⁰ Muhammad Teguh Pangestu, *op.cit.*, hlm. 157.

⁵¹ *Ibid.*,

⁵² Nanda Amalia, *op.cit.*, hlm. 60.

mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.⁵³ Jika dalam perjanjian pihak yang satu menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, maka ia berhak menghentikan sewa tersebut setiap waktu dengan mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.⁵⁴

Pada umumnya perjanjian sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain yaitu dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian konsensual. Artinya, telah sah dan mengikat pada tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok atau unsur *essential* yaitu barang dan harga.⁵⁵ Walaupun dalam perjanjian sewa-menyewa harga sewa dibayar dengan uang, ketentuan dalam BW tidak ada yang mengharuskan pembayaran harga sewa dilakukan dengan menggunakan uang.⁵⁶

Perjanjian sewa-menyewa mengharuskan adanya kontraprestasi atas pemanfaatan barang milik orang lain. Apabila dilakukan tanpa adanya kontraprestasi, maka perjanjian tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian sewa-menyewa melainkan perjanjian pinjam pakai.⁵⁷

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Hak pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa

⁵³ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 41.

⁵⁴ *Ibid.*,

⁵⁵ *Ibid.*,

⁵⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2019, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-pasal Perjanjian Bernama dalam BW)*, UPT Unhas Press, Makassar, hlm. 67.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 68.

yang telah diperjanjikan.⁵⁸ Sedangkan yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan telah diatur dalam Pasal 1550 BW yaitu:⁵⁹

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa untuk digunakan sebagaimana mestinya;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga penyewa dapat menggunakan barang yang disewa sebagaimana mestinya;
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa, artinya pihak yang menyewakan harus menjamin bahwa selama waktu sewa berlangsung, tidak ada pihak lain yang mengganggu atas hak penyewaan tersebut.

Apabila selama waktu sewa-menyewa berlangsung dan barang yang disewakan seluruhnya musnah di luar kesengajaan para pihak (risiko), maka perjanjian sewa-menyewa tersebut gugur demi hukum. Jika dalam perjanjian hanya sebagian di antara barang yang disewa tersebut musnah, maka pihak penyewa dapat memilih dua kemungkinan, yaitu:⁶⁰

- 1) Meminta pengurangan harga sewa sesuai dengan keadaan yang musnah sebagian tersebut;
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut.

⁵⁸ Muhammad Teguh Pangestu, *op.cit.*, hlm. 158.

⁵⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2019, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-pasal Perjanjian Bernama dalam BW)*, *op.cit.*, hlm. 70.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 72.

Walaupun pihak penyewa memilih salah satu alternatif di atas, pihak penyewa tidak berhak untuk menuntut atau memperoleh ganti kerugian.⁶¹

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak dari pihak penyewa ialah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik dan pihak penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan jika penyewa merasa diganggu dalam menikmati suatu objek perjanjian, yang disebabkan karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang disewanya. Adapun kewajiban-kewajiban pihak penyewa yaitu:⁶²

- 1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut merupakan milik sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah diperjanjikan.

Selama waktu sewa, si penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan pada objek sewa, kecuali jika pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi di luar kesalahannya. Tanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa didasarkan pada adanya kesalahan, sehingga penyewa hanya bertanggung jawab jika kerusakan barang yang disewa disebabkan karena kesalahannya. Oleh karena itu, dalam pembuktian yang menyebabkan kerusakan dibebankan pada penyewa

⁶¹ *Ibid.*,

⁶² Muhammad Teguh Pangestu, *op.cit.*, hlm. 159.

sehingga prinsip pertanggungjawaban yang berlaku adalah praduga bersalah, atau beban pembuktian terbalik yakni tergugat memberikan pembuktian mengenai tidak adanya kesalahan dari tergugat. Ketentuan ini juga menyiratkan bahwa risiko atas barang yang disewa dibebankan pada pihak yang menyewakan.⁶³

3. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun dalam undang-undang memberikan perbedaan mengenai akibat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa.⁶⁴ Terdapat tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yaitu:⁶⁵

a. Jangka Waktu Sewa Berakhir

Dalam praktiknya, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan.⁶⁶ Perihal sewa secara tertulis diatur pada Pasal 1570 BW dan sewa tidak tertulis atau secara lisan diatur pada Pasal 1571 BW.⁶⁷ Jika perjanjian sewa-menyewa diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah habis tanpa suatu pemberitahuan pemberhentian sewa. Sebaliknya, jika sewa-menyewa dibuat dalam bentuk lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang

⁶³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2019, Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-pasal Perjanjian Bernama dalam BW), *op.cit.*, hlm. 80-81.

⁶⁴ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 47.

⁶⁵ Milano Dolo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah", *Lex Privatum*, Volume 4, Nomor 10 Desember 2018, hlm. 150.

⁶⁶ Salim H.S., *op.cit.*, hlm. 59.

⁶⁷ R. Subekti, *loc.cit.*,

ditentukan, melainkan pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia ingin menghentikan sewanya. Pemberitahuan tersebut dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan, maka sewa tersebut dianggap diperpanjang untuk waktu yang sama.⁶⁸

b. Benda Sewaan Musnah

Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa di luar kehendak salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum sesuai ketentuan pada Pasal 1553 BW. Artinya, perjanjian sewa-menyewa berakhir bukan kehendak masing-masing pihak melainkan karena keadaan memaksa atau *force majeure*. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1575 BW, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir karena terdapat ahli waris almarhum yang dapat meneruskan sewa-menyewa tersebut.

c. Pembatalan Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun wanprestasi, yaitu apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sama sekali atau memenuhi tetapi tidak sebagaimana mestinya atau melanggar syarat perjanjian yang telah

⁶⁸ *Ibid.*,

ditentukan.⁶⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*". "*Wan*" adalah buruk atau jelek, sedangkan "*prestatie*" berarti kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitor dalam perikatan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek.⁷⁰

Secara etimologi, wanprestasi adalah suatu hak kebendaan yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan salah satu pihak karena tidak dapat melaksanakan prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.⁷¹

Wanprestasi sering juga disebut dengan istilah lalai, ingkar janji, atau cedera janji apabila salah satu pihak yang saling terikat dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban (prestasi) sesuai yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati bersama.⁷²

Dalam mengemukakan pendapatnya terkait pengertian wanprestasi, para ahli hukum perdata memberikan pengertian sebagai berikut:⁷³

- a. Ridwan Khairandy, wanprestasi adalah suatu kondisi di mana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 151.

⁷⁰ Muhammad Teguh Pangestu, *op.cit.*, hlm. 122-123.

⁷¹ *Ibid.*,

⁷² *Ibid.*,

⁷³ *Ibid.*,

dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi di mana debitor tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang.

- b. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengartikan wanprestasi adalah hal di mana tidak memenuhi suatu perutusan (perikatan). Berdasarkan sifatnya, wanprestasi mempunyai dua macam sifat yaitu pertama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan namun tidak secara sepatutnya. Kedua, prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat.
- c. J. Satrio, wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban perikatan, dengan perkataan lain, berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan.
- d. Salim H. S, wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.

Pada umumnya wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi pada dasarnya tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:⁷⁴

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;

⁷⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, op.cit., hlm. 74

- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- c. Terlambat memenuhi prestasi
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) merasa dirugikan terlebih jika pihak lain tersebut seorang pedagang maka akan kehilangan keuntungan yang diharapkan. Oleh karena itu, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang merasa dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Tuntutan tersebut tergantung pada jenis tuntutan yang dipilih oleh pihak yang dirugikan.⁷⁵

Jika diuraikan lebih lanjut, tuntutan berupa pembatalan atau pemenuhan kontrak dapat dibagi menjadi empat, yaitu:⁷⁶

- a. Pembatalan kontrak saja
- b. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi
- c. Pemenuhan kontrak saja
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi

Apabila tuntutan dilakukan dalam bentuk gugatan di Pengadilan, maka pihak yang wanprestasi juga dibebani biaya perkara.⁷⁷

2. Tuntutan Ganti Rugi Berdasarkan Wanprestasi

- a. Ganti Rugi

Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III BW,

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 76.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 75.

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 76.

pada Pasal 1243 BW sampai dengan Pasal 1252 BW.⁷⁸ Ganti rugi yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atau kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan/garansi) dalam perjanjian. Apabila tuntutan ganti rugi didasarkan pada wanprestasi, terlebih dahulu tergugat dengan penggugat terikat suatu perjanjian. Dengan demikian, pihak ketiga yang bukan sebagai pihak dalam perjanjian tidak dapat menuntut ganti rugi dengan alasan wanprestasi.⁷⁹

Dalam Pasal 1249 BW ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Dalam perkembangannya, menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi ganti rugi materil dan immateril. Kerugian materil adalah suatu kerugian yang diderita kreditor dalam bentuk uang, kekayaan atau benda. Sedangkan kerugian immateril adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditor yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, wajah terlihat pucat, dan lain-lain.⁸⁰

Dalam tanggung gugat berdasarkan adanya wanprestasi, kewajiban untuk membayar ganti rugi yaitu akibat penerapan ketentuan dalam perjanjian yang merupakan ketentuan hukum

⁷⁸ Salim H. S., *op.cit.*, hlm. 100.

⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 79.

⁸⁰ Salim H. S., *op.cit.*, hlm. 101.

oleh kedua pihak secara sukarela tunduk pada perjanjian tersebut. Dengan demikian, undang-undang tidak menentukan wajib atau tidaknya membayar ganti rugi atau jumlah biaya ganti rugi yang harus dibayar, melainkan para pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya biaya ganti rugi yang harus dibayar.⁸¹

b. Kerugian

Nieuwenhuis mengartikan kerugian bahwa berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu karena disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) hal-hal yang melanggar norma pihak lain. Kerugian yang diderita seseorang secara garis besar dapat dibagi atas dua bagian, yaitu kerugian yang menimpa diri dan kerugian yang menimpa harta benda seseorang.⁸²

Di samping itu, Bloembergen berpendapat bahwa kerugian merupakan pengertian normatif yang membutuhkan penafsiran. Bukan kehilangan atau kerusakan barang yang merupakan kerugian, melainkan harga dari barang tersebut atau biaya-biaya perbaikan.⁸³

c. Kerugian Tanpa Kesalahan (Risiko)

Kerugian tanpa kesalahan ini merupakan suatu hal yang sangat erat terkait dengan pembelaan debitor yang dituduh lalai,

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 79-80.

⁸² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, *op.cit.*, hlm. 80.

⁸³ *Ibid.*, hlm. 82.

terutama mengenai pembelaan yang berupa keadaan terpaksa (*overmacht*). Dalam keadaan tertentu, dapat timbul kerugian tetapi kerugian tersebut bukan disebabkan karena kesalahan atau kelalaian kedua belah pihak. Kerugian tanpa kesalahan inilah dapat disebut dengan risiko. Risiko dalam pengertian hukum merupakan kerugian yang diderita oleh seseorang, tetapi pembayaran ganti rugi tidak dapat dibebankan kepada orang lain karena tidak ada orang lain yang menyebabkan timbulnya kerugian. Dengan demikian, pada umumnya risiko ditanggung oleh pemilik barang.⁸⁴

3. Pembelaan Pihak yang Dituduh Wanprestasi

Pihak yang dituduh wanprestasi pada umumnya adalah debitor, dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk wanprestasi tersebut. Tangkisan atau pembelaan yang dapat diajukan yaitu:⁸⁵

- a. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa atau *overmacht*;
- b. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi peristiwa tersebut dapat dikatakan sebagai *exceptio non adimpleti contractus*;
- c. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak

⁸⁴ *Ibid.*,

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 76.

lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

Pada dasarnya perjanjian dibuat bukan untuk saling merugikan atau merugikan pihak lain. Walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, namun sebaiknya wanprestasi-wanprestasi kecil atau tidak esensial tidak dijadikan alasan untuk pembatalan kontrak melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi maupun tidak. Hal tersebut penting untuk dipertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wanprestasi akan mengalami kerugian besar jika kontrak atau perjanjian dibatalkan.⁸⁶

D. Tinjauan Umum Tentang Risiko

1. Pengertian Risiko

Kata “risiko” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai akibat kurang menyenangkan, merugikan, atau membahayakan dari suatu perbuatan. Dalam hukum perikatan, risiko adalah suatu ajaran tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitor tidak memenuhi prestasi dalam keadaan memaksa atau *overmacht*. Sedangkan menurut Subekti bahwa risiko adalah kewajiban yang memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak.⁸⁷

Pihak yang menderita karena objek perjanjian disebabkan oleh

⁸⁶ *Ibid.*,

⁸⁷ I Ketut Oka Setiawan, *op.cit.*, hlm. 37-38.

kejadian yang tidak disengaja dan pihak tersebut diwajibkan memikul kerugian tanpa adanya kewajiban dari pihak lawan, itulah disebut pihak yang memikul risiko atas barang tersebut. Oleh karena itu, risiko fokus pada persoalan terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang dikenal dengan sebutan “keadaan memaksa” atau *overmacht*.

2. Risiko dalam Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak artinya prestasi atau objek perjanjian hanya berada pada salah satu pihak. Misalnya perjanjian penghibahan atau pinjam pakai. Pasal 1237 BW memuat aturan bahwa:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilakukan adalah tanggungan si berpiutang, jika si berutang lalai akan mnyerahkannya, maka semenjak kelalaian kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Ketentuan pada pasal tersebut memberikan risiko (ganti rugi) kepada pihak yang menyerahkan kebendaan yaitu kreditor atau debitor.⁸⁸

Pasal 1444 BW ditentukan bahwa apabila barang dapat diperdagangkan atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui, apakah barang itu masih ada, hapuslah perikatannya asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Misalnya suatu perjanjian menghadiahkan suatu benda, namun debitor tidak dapat menyerahkan benda itu karena benda tersebut hilang atau musnah, maka kreditor tidak dapat menuntut ganti rugi kepada debitor, pada kasus tersebut risiko ditanggung oleh kreditor.⁸⁹

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

3. Risiko dalam Perjanjian Timbal Balik

Menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, risiko ditanggung oleh pihak yang tidak melakukan prestasi. Hal tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1545 BW yang memuat aturan bahwa:⁹⁰

“Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar salah pemiliknya, maka suatu persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”.

Pasal ini menjelaskan bahwa jika dalam suatu perjanjian tukar menukar mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, sebelum dilakukan penyerahan antara kedua belah pihak, ketika barang itu musnah di luar kesalahan pemiliknya maka kontrak pertukaran dianggap dengan sendirinya hapus dan pihak yang sudah menyerahkan barangnya berhak meminta kembali barang tersebut. Dalam hal ini risiko diletakkan pada pemilik barang sendiri, dan hapusnya barang sebelum penyerahan mengakibatkan pembatalan kontrak.⁹¹

Dalam perjanjian sewa-menyewa, ketentuan mengenai risiko dapat ditemukan dalam Pasal 1553 BW yang memuat aturan bahwa:

“Jika selama waktu sewa, barang yang dipersewakan itu musnah di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum”.

Menurut Subekti bahwa perkataan “gugur” diartikan bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lainnya. Dengan kata

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Lukman Santoso Az, *op.cit.*, hlm. 98.

lain kerugian yang timbul akibat kemusnahan itu dipikul sepenuhnya oleh pemilik barang. Perjanjian sewa-menyewa juga merupakan perjanjian timbal balik, hal ini selaras dengan Pasal 1545 BW yang meletakkan risiko pada pemilik barang yang disewakan.⁹² Ketentuan pasal tersebut menunjukkan bahwa dalam perjanjian timbal balik bila terjadi *overmacht* atau *force majeure* yang mengakibatkan pihak tidak memenuhi prestasi, maka risiko menjadi tanggungan si pemilik barang. Hal demikian pantas dan adil untuk perjanjian timbal balik bilamana pihak lain dibebaskan dari beban kewajiban dalam menyerahkan barang.⁹³

⁹² R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 44.

⁹³ I Ketut Oka Setiawan, *op.cit.*, hlm. 39.