

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Konsep Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Perdata

Dalam pandangan hukum perdata sebagaimana tercermin dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian dipahami sebagai suatu bentuk kesepakatan yang melibatkan lebih dari satu pihak, di mana masing-masing pihak secara sukarela menempatkan dirinya dalam suatu hubungan hukum. Melalui hubungan tersebut, timbul komitmen yang mengikat dan melahirkan tanggung jawab serta hak yang harus dipenuhi secara seimbang oleh pihak-pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan perjanjian bukan sekadar kesepakatan biasa, melainkan suatu konsekuensi hukum yang dihasilkan dari adanya kesadaran bersama untuk saling mengikatkan diri.⁴

Subekti menjelaskan bahwa kewajiban pada dasarnya mencerminkan adanya relasi hukum antara dua pihak, di mana salah satu pihak berada dalam posisi untuk meminta sesuatu dari pihak lainnya. Sebaliknya, pihak yang diminta memiliki tanggung jawab untuk memenuhi permintaan tersebut. Dari penjelasan ini, dapat dipahami bahwa kewajiban merupakan bentuk keterikatan yang muncul dalam

⁴ I Wayan Agus Vijayantera. 2020. KAJIAN HUKUM PERDATA TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS. Vol. 6 No 1, Februari. Hal. 117

ranah hukum dan mengandung kekuatan mengikat bagi pihak yang berkewajiban.⁵

Dalam hukum perdata, bentuk perjanjian secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu yang dituangkan secara tertulis dan yang disampaikan secara lisan. Perjanjian dalam bentuk tertulis biasanya dituangkan dalam dokumen resmi sebagai bukti konkret atas kesepakatan yang dibuat, sedangkan perjanjian secara lisan tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat sahnya terpenuhi, meskipun tidak didokumentasikan. Secara prinsip, perjanjian dipandang sebagai hasil kesepakatan oleh sejumlah pihak yang melakukan kesepakatan bersama yang bersepakat untuk melaksanakan suatu hal. Kesepakatan tersebut melahirkan tanggung jawab dan komitmen masing-masing pihak untuk menjalankan isi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati. Perjanjian mencerminkan suatu hubungan hukum yang timbul dari kehendak bersama yang kemudian menciptakan hubungan timbal balik berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.⁶

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Buku III Bab II Pasal 1313, mengatur mengenai definisi perjanjian. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, di mana para pihak saling menyatakan kesediaannya untuk terikat

⁵ Subekti, 2010, Hukum Perjanjian, Cetakan kesepuluh, Intermasa, Jakarta.

⁶ I Wayan Agus Vijayantera. 2020. KAJIAN HUKUM PERDATA TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS. Vol. 6 No 1, Februari. Hal. 118

dalam suatu kesepakatan guna melaksanakan hal-hal tertentu. Dari kesepakatan tersebut kemudian muncul hubungan hukum yang bersifat timbal balik, yang secara yuridis menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Subekti (2014) mengemukakan bahwa secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua bentuk utama

a. **Kesepakatan antara para pihak dituangkan secara resmi dalam dokumen tertulis sebagai bentuk pembuktian hukum.**

Perjanjian tertulis dianggap sebagai bentuk perjanjian yang secara hukum dituangkan dalam dokumen resmi, baik dalam wujud akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian penuh, maupun akta non-notariil yang dibuat oleh para pihak secara pribadi. Jenis perjanjian ini dianggap menjamin kejelasan perlindungan secara hukum dan kuat bagi para pihak yang terlibat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

b. **Kesepakatan para pihak disampaikan secara lisan tanpa dituangkan dalam dokumen tertulis, namun tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi syarat sah perjanjian.**

Perjanjian yang disampaikan secara lisan merupakan bentuk kesepakatan yang tidak dituangkan ke dalam bentuk tulisan, melainkan hanya didasarkan pada pernyataan lisan dari para pihak yang bersangkutan. Meskipun tidak berbentuk dokumen tertulis,

perjanjian tersebut tetap diakui keabsahannya selama menunjukkan adanya kesepakatan yang jelas dan tegas mengenai maksud serta tujuan yang ingin dicapai oleh masing-masing pihak yang terlibat.⁷ Memahami perjanjian tidak bisa hanya berhenti pada pengertiannya secara normatif, tetapi juga perlu dilihat sebagai bagian dari dinamika hukum yang lahir dari adanya hubungan sebab-akibat antara pihak-pihak yang saling terlibat. Perjanjian bukanlah konsep kosong tanpa aplikasi nyata, melainkan mencerminkan interaksi timbal balik yang menunjukkan adanya keterikatan hukum sebagai konsekuensi dari tindakan bersama yang disepakati. Oleh karena itu, mempertanyakan apakah suatu perjanjian memiliki sifat mengikat menjadi kurang relevan, karena selama perjanjian tersebut lahir dari kesepakatan yang sah antara para pihak, maka perjanjian tersebut otomatis membawa kekuatan hukum yang wajib dipatuhi, sebagaimana diatur dalam prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian.⁸

2. Komponen Dasar dalam Sebuah Perjanjian

Dalam ranah ilmu hukum, dikenal adanya tiga komponen utama yang membentuk struktur sebuah perjanjian, yaitu esensialia, naturalia, dan aksidentalialia. Ketiga komponen ini mencerminkan pelaksanaan berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak yang tercermin dalam ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1339 Kitab

⁷ Ni Made Nindya Maheswari. Dkk. 2021. TANGGUNG JAWAB PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KENDARAAN BERMOTOR (MOBIL) DI DESA TIBUBENENG CANGGU. Vol. 2, No. 1., Hal. 187-188

⁸ Taufik Hidayat Lubis. 2022. Hukum Perjanjian di Indonesia. Vol 2(3). Hal. 187

Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan isi serta bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁹

- a. Esensialia merujuk pada elemen-elemen pokok yang wajib ada agar suatu perjanjian dapat dianggap sah secara hukum. Komponen ini mencakup hal-hal mendasar yang menjadi inti dari kesepakatan dan harus dinyatakan secara tegas. Ketiadaan unsur ini dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak valid, karena setiap bentuk kontrak pasti memuat kewajiban-kewajiban utama yang menjadi dasar hubungan para pihak. Unsur ini juga berfungsi sebagai ciri pembeda antara satu jenis perjanjian dengan lainnya.
- b. Naturalia merupakan ketentuan-ketentuan yang lazim berlaku dalam perjanjian tertentu, dan akan otomatis dianggap ada kecuali secara khusus dikecualikan oleh para pihak. Unsur ini biasanya bersifat pelengkap terhadap ketentuan utama dan berkaitan dengan kondisi atau situasi yang baru dapat dirumuskan setelah unsur esensial ditetapkan. Dalam praktiknya, unsur naturalia mencerminkan norma-norma umum yang berlaku secara default dalam jenis perjanjian tertentu.
- c. Aksidentalialia adalah ketentuan tambahan yang disepakati secara khusus oleh para pihak, dan tidak termasuk dalam bagian yang

⁹ Taufik Hidayat Lubis. 2022. Hukum Perjanjian di Indonesia. Vol 2(3). Hal. 187

wajib dimuat dalam suatu perjanjian. Unsur ini bersifat opsional dan ditambahkan untuk memenuhi kebutuhan atau kehendak khusus dari para pihak. Karena bukan bagian dari ketentuan umum, isi aksidentalita dapat diatur secara fleksibel, bahkan menyimpang dari aturan **hukum** yang berlaku, selama tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa.¹⁰

3. Syarat Sah nya Perjanjian

Syarat-syarat agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menetapkan empat elemen pokok sebagai fondasi pembentukan perjanjian yang diakui secara hukum:

a. Kesepakatan Antar Pihak

Landasan awal dari suatu perjanjian adalah adanya persetujuan yang dicapai oleh pihak-pihak yang terlibat. Persetujuan ini harus lahir dari kehendak yang bebas, tanpa adanya tekanan, penyesatan, atau kekeliruan. Hal ini menandakan bahwa kehendak para pihak merupakan hasil dari pertimbangan yang matang dan tidak dipengaruhi oleh faktor eksternal yang merugikan.

b. Kecakapan dalam Bertindak Hukum

Seseorang baru dianggap mampu melakukan perbuatan hukum apabila telah memenuhi syarat usia dan tidak berada dalam kondisi yang membatasi kapasitas hukumnya. Dalam KUHPerdara,

¹⁰ Juliati Br Ginting. 2022. KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN SECARA LISAN. Vol. VI, No. 2.Hal. 434

umumnya seseorang dianggap cakap hukum apabila telah mencapai usia dewasa dan tidak berada dalam pengampunan atau kondisi lain yang menghilangkan kemampuan hukum tersebut.

c. Adanya Objek yang Dapat Ditetapkan

Setiap perjanjian harus memiliki pokok permasalahan atau objek yang jelas dan dapat ditentukan. Objek tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun harus memenuhi prinsip kepastian hukum dan tidak menimbulkan keraguan, baik dari segi keberadaan maupun substansinya.

d. Sebab yang Tidak Bertentangan dengan Hukum

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara, alasan atau tujuan dari dibuatnya perjanjian harus sah dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Apabila suatu perjanjian dilandasi oleh motif yang bertentangan dengan hukum atau moral, maka perjanjian tersebut kehilangan kekuatan hukumnya dan dianggap batal demi hukum.¹¹

Pengaturan mengenai keabsahan suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara membedakan syarat menjadi dua kategori utama. Dua syarat pertama termasuk dalam syarat subjektif, karena menyangkut kondisi atau kapasitas dari para pihak yang membuat perjanjian. Sebaliknya, dua syarat berikutnya tergolong sebagai

¹¹ Artdityo.dkk.2019. PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKENDARAAN BERMOTOR TERKAIT ADANYA KLAUSULA EKSONERASI. Volume 12 Nomor 1. Hal.351

syarat objektif, karena berhubungan dengan isi atau pokok perjanjian itu sendiri. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi unsur subjektif misalnya karena tidak adanya persetujuan yang sah atau salah satu pihak tidak memiliki kemampuan hukum, seperti masih di bawah umur atau dalam kondisi tidak cakap hukum—maka perjanjian tersebut tidak serta-merta batal demi hukum, melainkan berstatus dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Artinya, perjanjian tersebut tetap dianggap berlaku sampai pihak yang merasa dirugikan mengajukan permohonan pembatalan kepada pengadilan untuk menegaskan ketidaksahannya.¹²

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi menggambarkan kondisi di mana seorang pihak yang berutang (debitur) gagal menjalankan kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian, dan kegagalan tersebut terjadi karena kelalaian pribadi, bukan karena adanya keadaan di luar kemampuannya (*force majeure*). Mengacu pada ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, apabila debitur telah diberi peringatan namun tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau justru melaksanakannya melewati batas waktu yang telah disepakati, maka ia harus menanggung akibat hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi. Bentuk ganti rugi ini dapat meliputi

¹² Komariah, S.H, M.Si, M.Hum, Op.cit. Hal 163-164

pengeluaran yang muncul, kerugian yang diderita oleh pihak kreditur, serta bunga yang timbul akibat keterlambatan atau ketidakpatuhan tersebut.¹³

Subekti mengemukakan bahwa bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dapat dibedakan menjadi empat jenis, yakni:

- a. Ketika debitur sama sekali tidak menjalankan apa yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana tertuang dalam perjanjian;
- b. Apabila kewajiban tersebut memang dilaksanakan, namun cara pelaksanaannya tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya;
- c. Jika kewajiban baru dipenuhi setelah lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian; dan
- d. Bila debitur justru melakukan tindakan yang secara eksplisit telah dilarang dalam perjanjian yang mengikat para pihak.

Wanprestasi dalam hukum perdata dapat diklasifikasikan ke dalam dua bentuk, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Wanprestasi total terjadi apabila debitur sama sekali tidak menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan atau melakukan tindakan yang secara hukum tidak dibenarkan menurut yurisprudensi. Sebaliknya, wanprestasi sebagian merujuk pada situasi di mana debitur memang menjalankan kewajibannya,

¹³ Nur Azza Morlin. Dkk. 2022. AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU. Vol. VI, No. 2. Hal. 348

namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian atau dilakukan melewati batas waktu yang telah ditetapkan. Untuk menggambarkan kondisi di mana debitur berada dalam posisi lalai terhadap pelaksanaan prestasinya, sering kali digunakan istilah "tertagih," yang mengandung makna bahwa debitur diwajibkan untuk segera memenuhi prestasi sebagaimana yang diminta oleh kreditur. Dalam ranah hukum perdata, wanprestasi dapat dibedakan menjadi dua bentuk utama, yakni wanprestasi penuh dan wanprestasi parsial. Wanprestasi penuh terjadi ketika debitur tidak melaksanakan sama sekali kewajiban yang telah disepakati, atau ketika ia melakukan tindakan yang dinilai bertentangan dengan hukum berdasarkan putusan-putusan pengadilan sebelumnya (yurisprudensi).

2. Bentuk- Bentuk Wanprestasi

Satrio (1999) menguraikan bahwa wanprestasi dalam suatu hubungan perikatan dapat muncul dalam tiga bentuk utama, yaitu:

a. Gagal memenuhi prestasi secara keseluruhan

Jenis wanprestasi ini terjadi ketika pihak debitur sama sekali tidak menjalankan kewajiban yang telah menjadi bagian dari isi perjanjian. Dengan kata lain, tidak ada tindakan pemenuhan prestasi sebagaimana yang semestinya dilakukan, sehingga debitur dianggap tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan.

b. Pelaksanaan prestasi dilakukan melewati waktu yang disepakati

Dalam bentuk ini, debitur memang memenuhi prestasinya, namun tidak

sesuai dengan jadwal atau tenggat waktu yang telah ditentukan. Meskipun prestasi tetap diberikan, keterlambatan dalam pelaksanaannya menyebabkan debitur dinilai tidak tepat waktu dalam menjalankan kewajibannya.

c. Pemenuhan prestasi dilakukan namun terdapat ketidaksesuaian atau kekeliruan

Debitur telah melaksanakan prestasi, namun isi atau cara pelaksanaannya tidak sesuai dengan perjanjian yang berlaku, atau mengandung kesalahan yang tidak dapat diperbaiki. Dalam situasi seperti ini, meskipun secara formal telah dilakukan pemenuhan, debitur tetap dianggap tidak menjalankan prestasi sebagaimana mestinya.¹⁴

Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi dapat timbul dalam berbagai situasi tertentu, antara lain:

- a. Saat pihak debitur sama sekali tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian;
- b. Ketika kewajiban tersebut dijalankan, namun tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam isi perjanjian;
- c. Apabila prestasi dilaksanakan, tetapi tidak tepat waktu atau melebihi batas waktu yang telah ditetapkan
- d. Jika debitur melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang berdasarkan ketentuan dalam perjanjian yang mengikat para pihak.¹⁵

¹⁴ Vita Febiyanti.dkk.2020.TINJAUAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG MELAKUKAN WANPRESTASI PEMBELIAN KREDIT SECARA IN-HOUSE. Vol. 9 No. 1. Hal. 7

¹⁵ Ibid

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi menyebabkan debitur harus membayar ganti rugi. Selain itu, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran, maka pihak lainnya berhak mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian atau kesepakatan tersebut. Misalnya, wanprestasi dapat terjadi apabila serangkaian syarat terpenuhi, seperti: adanya perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata, pelanggaran yang disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan, dan adanya kerugian;

1. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
2. Peralihan risiko; dan
3. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim. Singkatnya, wanprestasi merujuk pada ketidak terlaksananya prestasi oleh Debitur¹⁶

Dalam suatu peristiwa wanprestasi, penyebabnya kerap kali sulit dipastikan secara jelas. Namun, terdapat sejumlah faktor yang diperkirakan turut memicu terjadinya wanprestasi dalam hubungan sewa menyewa, khususnya dalam praktik penyewaan mobil pada usaha rental. Faktor-faktor tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Faktor Internal

Penyebab internal wanprestasi berasal dari penyewa itu sendiri. Ini termasuk keinginan penyewa untuk tidak mengembalikan

¹⁶ Shafaa Alaadini.dkk.2024. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya Dalam Perjanjian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). Vol. 2 No. 2. Hal.1122

mobil sewaan karena mobil tersebut telah digadaikan, atau karena penyewa merasa sangat nyaman menggunakan mobil tersebut sehingga ia enggan mengembalikannya untuk menghindari biaya sewa tambahan.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang menyebabkan gagal bayar dapat berasal dari pengaruh lingkungan sekitar atau kondisi tertentu. Misalnya, lingkungan sekitar mungkin mendorong penyewa untuk menjalani gaya hidup yang konsumtif dan mewah, sehingga penyewa menggunakan mobil rental untuk menyesuaikan diri dan kemudian tidak kembali karena tidak memiliki cukup uang untuk membayar sewa. Faktor eksternal tambahan mencakup kesibukan penyewa atau masalah keuangan, seperti kemacetan arus kas.¹⁷

C. Tinjauan Umum Mengenai Konsep Sewa Menyewa

1. Definisi Tentang Sewa Menyewa

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah *sewa* dipahami sebagai salah satu jenis perjanjian yang bersifat saling mengikat yang mengatur hak dan kewajiban yang saling berkaitan antara para pihak. Sewa diartikan sebagai pemakaian suatu barang dengan kewajiban membayar biaya sewa, sedangkan persewaan diartikan sebagai menggunakan barang

¹⁷ Dewa Ayu Ferbyla Putri,.dkk.PENGATURAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA USAHA RENTAL MOBIL DAN UPAYA HUKUMNYA DALAM PENYELESAIAN WANPRESTASI.Vol 12 No 09. hal. 475-478

milik orang lain dengan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Dalam bahasa Inggris, persewaan dikenal dengan istilah rent atau hire.¹⁸.

Berdasarkan aturan yang tercantum dalam Buku III Bab VII KUHPerdara, sewa menyewa dapat dimaknai sebagai suatu bentuk perjanjian di mana salah satu pihak setuju untuk memberikan kesempatan kepada pihak lainnya guna menggunakan atau menikmati suatu barang dalam kurun waktu tertentu, dengan kewajiban pihak penerima hak tersebut membayar harga yang telah disepakati. Barang yang dapat dijadikan objek sewa mencakup berbagai jenis, baik barang tetap (tidak bergerak) maupun barang bergerak.¹⁹.

M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan antara pemilik barang dan pihak yang menyewa, di mana pemilik memberikan barang tersebut kepada penyewa untuk dimanfaatkan secara maksimal sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu yang telah disepakati.²⁰

Pada dasarnya, pengertian lain mengenai sewa menyewa adalah suatu hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yang menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan di mana salah satu pihak secara sah menyetujui untuk memberikan hak pakai atau kenikmatan atas suatu

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>

²⁰ ²⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 293

barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan kewajiban pihak penerima membayar harga yang telah disanggupi.²¹

Pembuatan perjanjian yang disusun secara rinci dan sistematis memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Perjanjian yang dirancang dengan cermat berperan penting dalam menjaga kepastian hukum karena melindungi hak dan kewajiban para pihak secara seimbang. Sebaliknya, ketiadaan perjanjian yang jelas dapat membuka peluang terjadinya tindakan sepihak yang merugikan. Dalam praktik sewa menyewa, jika tidak ada landasan hukum berupa perjanjian tertulis, penyewa bahkan bisa menganggap barang yang disewanya sebagai milik pribadi, sehingga menimbulkan risiko sengketa di kemudian hari.²²

Perjanjian sewa-menyewa mengikat pemilik rental mobil sebagai pihak pertama yang memberikan hak penggunaan suatu barang kepada pihak penyewa untuk jangka waktu tertentu dengan harga atau biaya yang telah disepakati bersama. Pengaturan mengenai Perjanjian sewa-menyewa telah menjadi objek pembahasan dalam berbagai penelitian dan studi hukum, melalui berbagai metode dalam sejumlah studi. Sebagian besar studi tersebut menjelaskan bahwa pengaturan perjanjian sewa-menyewa berfungsi sebagai sarana untuk memastikan perlindungan hak serta

²¹ St Nurfitriah Islamy.dkk.2021. TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA MOBIL DI KABUPATEN GOWA. Volume 3 Nomor 3.Hal.470

²² Nindito, Helmi Afif, and Kami Hartono. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pesona Rent Car di Semarang." Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum(2021): 779-780

kejelasan aturan hukum yang berlaku bagi penggugat apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut²³.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis dan mencantumkan Apabila suatu perjanjian ditetapkan untuk jangka waktu tertentu, maka secara hukum perjanjian itu dinyatakan berakhir setelah masa yang disepakati selesai, tanpa memerlukan pemberitahuan atau tindakan lebih lanjut dari salah satu pihak. Namun, Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara lisan dan bukan tertulis, maka perjanjian tersebut tidak akan berakhir dengan sendirinya setelah jangka waktu tersebut berakhir.²⁴

2. Pihak yang Terlibat dan Benda yang Disewa dalam Perjanjian Sewa

- a. Seorang individu yang bertindak sebagai subjek hukum harus memenuhi persyaratan umum tertentu agar dianggap sah dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Persyaratan tersebut antara lain mencakup telah mencapai usia tertentu yang secara yuridis dianggap sebagai kedewasaan, memiliki kondisi kejiwaan yang stabil, serta tidak berada dalam keadaan yang secara hukum membatasi atau melarangnya untuk bertindak secara hukum. Dalam hal perjanjian sewa menyewa, pihak-pihak yang berkontrak dikenal sebagai subjek perjanjian, yang meliputi

²³ Dewa Ayu Ferbyla Putri.dkk. 2023. PENGATURAN PERJANJIAN SEWA – MENYEWA USAHA RENTAL MOBIL DAN UPAYA HUKUMNYA DALAM PENYELESAIAN WANPRESTASI.Vol 12.No 09. Hal 475-487

²⁴ KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). BAB VII tentang sewa menyewa <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>

pihak yang memberikan hak guna atas suatu benda (pihak yang menyewakan) dan pihak yang menerima hak guna tersebut dengan memberikan imbalan (pihak penyewa)

b. Pihak yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang pribadi atau badan hukum yang memberikan kuasa kepada pihak penyewa untuk memanfaatkan atau menikmati suatu benda yang disewakan selama jangka waktu tertentu, dan atas pemanfaatan tersebut pihak penyewa wajib membayar sejumlah imbalan berupa uang sewa sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Perlu diketahui bahwa pihak yang menyewakan tidak harus selalu merupakan pemilik sah dari benda yang disewakan, sepanjang yang bersangkutan mempunyai hak yang sah untuk memanfaatkannya.²⁵

c. Pihak Penyewa

Dalam hubungan sewa-menyewa, penyewa adalah orang atau badan hukum yang memperoleh hak untuk menggunakan atau menikmati suatu barang selama jangka waktu tertentu. Hak ini tidak mencakup kepemilikan atas barang tersebut, tetapi terbatas untuk menggunakannya sesuai dengan isi perjanjian. Kewajiban utama penyewa adalah membayar sejumlah uang sewa sebagai kompensasi atas hak penggunaan yang telah diberikannya..²⁶

²⁵ Supiyanto.dkk.2023. Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Bewijsgrond dan Remedy Penggugat pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.). Vol. 2, No. 04.,Hal.306

²⁶ Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H. AZAS-AZAS HUKUM PERJANJIAN , Mandar Maju 2000. hlm 13 .

d. Objek yang Disewakan

Objek dalam suatu perjanjian merujuk pada hal atau kepentingan tertentu yang menjadi pokok pengaturan atau sasaran dari perjanjian tersebut, yang diperlakukan atau dijadikan dasar hubungan hukum oleh para pihak yang bertindak sebagai subjek hukum.²⁷ Dalam ketentuan hukum perdata, sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian di mana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk menggunakan atau menikmati suatu barang dalam kurun waktu tertentu. Sebagai gantinya, pihak yang menerima hak tersebut berkewajiban untuk membayar sejumlah imbalan yang telah disepakati sebelumnya. Objek dari perjanjian ini diserahkan kepada penyewa untuk dipergunakan sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah ditetapkan bersama²⁸.

Objek dalam suatu perjanjian sewa menyewa dapat mencakup berbagai jenis benda, mencakup barang yang bergerak maupun tetap, serta barang yang memiliki bentuk nyata ataupun yang tidak berwujud secara fisik, sejauh tidak bertentangan dengan norma dan ketentuan hukum dan dapat dipindahtangankan penggunaannya. Dalam konteks penelitian ini, objek yang menjadi subjek perjanjian sewa menyewa adalah benda bergerak berupa

²⁷ Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, Op. Cit. Hlm 19

²⁸ KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). BAB VII tentang sewa menyewa <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>

kendaraan bermotor, yaitu mobil dan sepeda motor yang secara khusus diperuntukkan untuk mengangkut orang.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian

Berdasarkan asas itikad baik (*te goeder trouw*), para pihak dalam setiap perjanjian sewa-menyewa mempunyai kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut. Asas ini menghendaki adanya kejujuran, keterbukaan, dan saling menghormati dalam memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa objek sewa dalam kondisi layak pakai dan siap pakai, sedangkan pihak penyewa bertanggung jawab untuk memanfaatkan objek tersebut sesuai dengan tujuan sewa-menyewa. Penerapan asas, ketentuan tersebut tidak hanya bertujuan melindungi hak dan kepentingan kedua belah pihak secara hukum, tetapi juga berfungsi sebagai tindakan preventif dalam mencegah terjadinya perselisihan dan mencapai keadilan dalam pelaksanaan perjanjian.²⁹

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Mengacu pada Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat tiga tanggung jawab utama yang harus dipenuhi oleh pihak yang memberikan barang sewaan dalam suatu hubungan sewa menyewa.:

²⁹ Grisella Avelyn.dkk.2024. Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. Volume 4 Nomor 6 Tahun 2024 Page 2447-2460

1. Memberikan barang kepada penyewa untuk digunakan selama masa sewa

Dalam perjanjian sewa, penyerahan barang dimaknai sebagai pemberian hak untuk menguasai (bezit) barang kepada pihak penyewa, tanpa mengubah status kepemilikan barang tersebut. Tujuan dari penyerahan ini adalah agar penyewa dapat menggunakan barang tersebut secara optimal sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang dalam kondisi layak pakai. Selain itu, selama masa sewa berlangsung, penyewa juga bertanggung jawab untuk menjaga agar barang tetap dalam keadaan berfungsi dengan baik, termasuk melakukan perbaikan apabila diperlukan.

2. Menjaga kondisi barang agar tetap dapat digunakan sebagaimana mestinya

Kewajiban lainnya adalah memastikan barang sewaan tetap dalam keadaan yang memungkinkan untuk digunakan sesuai perjanjian. Ini mencakup tindakan pemeliharaan dan perawatan yang diperlukan sepanjang masa sewa. Prinsip ini sesuai dengan kaidah hukum perdata yang mewajibkan lessor untuk menjamin barang tetap memenuhi fungsinya selama berada dalam penguasaan penyewa.

3. Memberikan Jaminan Ketenangan Bagi Penyewa Dalam menggunakan Barang.

Pihak yang menyewakan juga harus menjamin bahwa penyewa dapat menikmati penggunaan barang tanpa gangguan selama periode sewa berlangsung. Tanggung jawab ini mencakup perlindungan terhadap adanya cacat tersembunyi pada barang, meskipun kerusakan tersebut tidak diketahui saat perjanjian dibuat. Kewajiban ini bertujuan melindungi hak penyewa agar dapat menggunakan barang sesuai dengan kesepakatan dan tanpa hambatan yang berasal dari keadaan barang itu sendiri.³⁰

b. Hak dan Kewajiban Penyewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPERDATA, pihak yang menyewakan memiliki tanggung jawab tertentu terhadap penyewa, yang berlaku secara otomatis tanpa perlu dicantumkan secara tegas dalam perjanjian. Tanggung jawab tersebut mencakup:

1. Menyerahkan barang sewaan sesuai kesepakatan

Penyewa memiliki hak untuk menerima barang yang menjadi objek sewa dalam kondisi sebagaimana telah disepakati, baik dari segi jenis, jumlah, maupun kualitas, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya selama masa sewa.

2. Menjamin ketenangan dalam penggunaan barang

³⁰ Rio Ch. Rondonuwu.2018. HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAMPERJANJIAN SEWA MENYEWAWA MENURUTPASAL 1548 KUHPERDATA. Lex Crimen Vol. VII/No. 6. Hal.8-9

Pihak yang menyewakan berkewajiban memastikan bahwa penyewa dapat memakai barang yang disewa tanpa gangguan atau hambatan dari pihak lain selama masa sewa berlangsung, sehingga penggunaan barang dapat berjalan dengan aman dan nyaman.

3. Melakukan perbaikan apabila diperlukan

Jika barang sewaan mengalami kerusakan atau memerlukan perbaikan yang bukan disebabkan oleh kesalahan penyewa, maka pihak pemberi sewa bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan tersebut agar barang tetap dapat digunakan sebagaimana mestinya oleh penyewa.³¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), penyewa memiliki dua kewajiban pokok, yaitu:

1. Menggunakan barang sewaan dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebagaimana layaknya seorang kepala keluarga yang bijak, serta sesuai dengan tujuan penggunaan yang telah disepakati dalam perjanjian.
2. Membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan.³²

Kepatuhan terhadap kewajiban tersebut menjadi fondasi terciptanya hubungan yang selaras antara penyewa dan pihak yang menyewakan, karena kedua belah pihak saling menjaga dan

³¹ Safira Natasha.2019. PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA KENDARAAN BERMOTOR RODA EMPAT YANG DIGADAIKAN. Vol. 3(3).Hal 554

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>

menghargai hak serta tanggung jawab yang telah disepakati dalam perjanjian sewa.³³

4. Berakhirnya Sewa Menyewa

1. Perjanjian Sewa dengan Jangka Waktu Tertulis

Dalam Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila sebuah perjanjian memuat batas waktu pelaksanaan yang jelas sewa menyewa telah ditetapkan jangka waktu secara tertulis, maka perjanjian tersebut akan berakhir dengan sendirinya setelah masa yang ditentukan selesai. Artinya, apabila dalam kontrak disebutkan bahwa masa sewa berlangsung selama lima hari, misalnya dari tanggal 1 hingga 5, maka setelah tanggal tersebut perjanjian berakhir secara otomatis tanpa memerlukan surat pemutusan lebih lanjut. Namun, apabila pemilik barang ingin mengakhiri perjanjian lebih awal, ketentuan Pasal 1579 menyatakan bahwa tindakan tersebut tidak dapat dilakukan secara sepihak hanya karena pemilik ingin menggunakan barang tersebut kembali, kecuali hal itu telah diatur sebelumnya dalam kesepakatan. Setelah masa sewa berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang dalam kondisi seperti saat pertama kali diterima.

2. Perjanjian Sewa secara Lisan

Menurut Pasal 1571 KUHPdata, apabila perjanjian sewa dilakukan secara lisan dan tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, maka berakhirnya sewa tidak mengikuti tanggal yang mungkin telah disebutkan sebelumnya. Dalam kondisi seperti ini, salah satu pihak yang

³³ Grisella Avelyn.dkk.2024. Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. Volume 4 Nomor 6 Tahun.Hal. 2447-2460

berniat mengakhiri perjanjian harus terlebih dahulu memberikan pemberitahuan kepada pihak lainnya. Pemberitahuan ini tidak dapat dilakukan secara tiba-tiba, tetapi harus diberikan dengan memperhatikan tenggat waktu yang patut dan sesuai dengan praktik kebiasaan yang berlaku di daerah setempat. Artinya, masa berakhirnya sewa bergantung pada waktu pemberitahuan tersebut, bukan semata karena lewatnya hari. Selisih waktu antara pemberitahuan dan tanggal pengakhiran dikenal sebagai masa tenggang atau *jangka waktu penghentian*, yang harus mencerminkan asas kepatutan dalam praktik masyarakat.

3. Perjanjian Sewa Tanpa Penegasan Jangka Waktu

Dalam hal suatu perjanjian sewa tidak secara eksplisit mencantumkan kapan masa sewanya akan berakhir, maka secara umum penghentian sewa dilakukan ketika waktunya dianggap layak oleh para pihak. Ketentuan hukum positif tidak secara rinci mengatur cara pengakhiran dalam situasi seperti ini, baik perjanjian tersebut dibuat secara lisan maupun tertulis. Oleh karena itu, penghentian hubungan sewa-menyewa dalam kondisi demikian sebaiknya dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama, dengan mempertimbangkan asas kewajaran serta mengikuti kebiasaan yang berlaku di masyarakat sekitar. Dalam praktiknya, tenggat waktu penghentian bisa bervariasi, misalnya

satu minggu, satu bulan, atau disesuaikan dengan norma lokal yang telah menjadi kebiasaan umum.³⁴

5. Tinjauan Umum Tentang Gadai

1. Pengertian Gadai

Gadai, yang dalam terminologi hukum disebut sebagai *pandrecht*, merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang berfungsi sebagai bentuk jaminan bagi kreditur, sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdara, khususnya pada Pasal 1150. Dalam mekanisme ini, kreditur diberikan hak atas benda bergerak yang diserahkan oleh debitur atau pihak yang diberi kuasa olehnya, sebagai jaminan atas kewajiban utang yang harus dilunasi. Hak gadai ini memberikan posisi istimewa bagi kreditur, karena ia memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari barang yang dijaminkan, melampaui kepentingan kreditur lainnya. Meski demikian, terdapat ketentuan khusus yang menyatakan bahwa biaya yang timbul dari penjualan barang tersebut berdasarkan putusan, serta biaya penyelamatan benda yang timbul setelah benda dijadikan jaminan, memiliki hak pelunasan yang lebih dulu dibandingkan kreditur pemegang gadai.

Menurut Subekti, *pandrecht* atau gadai dapat dipahami sebagai hak kebendaan yang dibebankan atas benda bergerak milik pihak lain, yang lahir dari suatu kesepakatan untuk menyerahkan penguasaan (bezit) atas benda tersebut kepada kreditur. Penyerahan ini dimaksudkan

³⁴ Marchelo Ivan Darmawan.dkk. 2023. Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. Vol.6.No.2, Hal. 180-199

untuk memberikan jaminan atas pelunasan utang, di mana kreditur sebagai pemegang hak gadai berhak memperoleh pelunasan dari hasil penjualan benda tersebut terlebih dahulu sebelum kreditur lain menerima bagian dari hasil tersebut.³⁵

2. Sifat dan Ciri-Ciri Hak Gadai

- a. Hak gadai dimungkinkan untuk dibebankan atas benda bergerak yang tidak berwujud, kecuali terhadap surat tunjuk dan surat atas pembawa. Agar hak gadai atas objek semacam ini memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat diberlakukan, perlu dilakukan pemberitahuan kepada pihak yang berwenang atau yang berkepentingan dalam pelaksanaan hak tersebut. Pihak yang menerima pemberitahuan berhak meminta bukti tertulis, baik berupa isi dari pemberitahuan itu sendiri maupun dokumen yang menunjukkan adanya izin dan kesepakatan pemberian hak gadai atas benda yang dimaksud.³⁶
- b. Gadai merupakan salah satu bentuk hak kebendaan yang dibebankan atas suatu benda bergerak milik debitur. Karena bersifat melekat pada benda, hak gadai tidak hilang meskipun barang jaminan tersebut berpindah tangan kepada pihak lain. Dengan demikian keberadaan hak gadai tetap mengikuti barang tersebut di mana pun berada. Apabila barang yang dijaminakan hilang atau dicuri, pihak

³⁵ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta, Intermasa, 1997, hal. 65

³⁶ KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). Pasal 1153. BAB XX GADAI <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>

yang memegang hak gadai tetap memiliki dasar hukum untuk menuntut pengembaliannya. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (3) juncto Pasal 1977 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak gadai tidak gugur karena perpindahan kepemilikan dan tetap memberikan kewenangan hukum kepada kreditur untuk menuntut pengembalian benda jaminan meskipun telah berada di tangan pihak lain akibat kehilangan atau pencurian.

- c. Dalam hukum gadai, dikenal asas tidak dapat dibagi-bagi (ondeelbaarheid), yang mengandung arti bahwa meskipun debitur telah melunasi sebagian dari utangnya, hal tersebut tidak serta-merta menyebabkan hak gadai atas sebagian barang jaminan menjadi gugur. Dengan kata lain, hak gadai tetap melekat secara penuh terhadap seluruh barang yang dijaminkan hingga seluruh utang dilunasi sepenuhnya oleh pihak yang berutang.³⁷

3. Objek Gadai

Gadai merupakan perjanjian yang ditandai dengan penyerahan barang jaminan kepada kreditur selaku pemegang gadai, di mana barang tersebut berada dalam penguasaannya. Apabila barang jaminan tersebut tidak lagi berada dalam kekuasaan kreditur, maka secara implisit hubungan utang piutang dianggap telah berakhir³⁸. Kategori

³⁷ : Dilva Muzdaliva Sawotong.2014. JAMINAN KEBENDAAN PADA PT. PEGADAIAN TERHADAP BARANG YANG DIGADAIKAN. Vol.II/No. 1. Hal.42

³⁸ Dermina Dalimunthe, MH.2018.OBJEK GADAI DALAM KITAB UNDANG UNDANG PERDATA (BW).Vol.4 No.1. Hal.58

barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan dalam suatu perikatan.
dalam perjanjian gadai antara lain sebagai berikut:

- a. Perhiasan, termasuk emas, perak, batu mulia, dan benda sejenis lainnya, tanpa dibatasi oleh bentuk maupun beratnya.
- b. Barang tekstil, seperti kain batik, sarung tenun, karpet, serta berbagai jenis kain lainnya
- c. Jam, baik berupa jam tangan, jam saku, jam meja, maupun jenis jam lainnya.
- d. Perangkat elektronik, seperti televisi, komputer (termasuk laptop), radio, tape recorder, telepon seluler, dan alat elektronik lainnya.
- e. Kendaraan bermotor, seperti sepeda motor dan mobil, juga dapat dijadikan barang jaminan. Namun, khusus untuk sepeda motor, umumnya hanya yang masih dalam usia pemakaian maksimal lima tahun yang diterima, kecuali merek Honda yang dalam praktiknya masih dianggap layak sebagai jaminan meskipun diproduksi sejak tahun 1990-an.³⁹

³⁹ Ibid