

**Tanggungjawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa  
Billboard Antara PT. Bass Komunika Dengan PT. Mara  
Advertising Di Kota Yogyakarta**

SKRIPSI



Oleh :  
Angga Suryanto

No Mahasiswa : 02.410.348  
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
YOGYAKARTA  
2007**

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Metode Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA</b>	
A. Tinjauan Umum Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian .....	18
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	22
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	23
4. Asas-asas Perjanjian.....	29
5. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	38
6. Berakhirnya Perjanjian.....	47
B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-menyewa	
1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa .....	49

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa.....	51
3. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan .....	56
4. Resiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	57
5. Gangguan Dari Pihak Ketiga .....	59
6. Mengulang-sewakan.....	59
7. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa.....	61

**BAB III TANGGUNGJAWAB PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA BILLBOARD ANTARA PT. BASS KOMUNIKA DENGAN PT. MARA ADVERTISING**

A. Proses, Sifat dan Bentuk Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa Billboard	
1. Proses dan sifat perjanjian sewa-menyewa billboard.....	64
2. Sahnya perjanjian Sewa-menyewa Billboard.....	67
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa Billboard	
1. Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa billboard.....	71
2. Hak dan Kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa billboard .....	73
C. Pelaksanaan tanggungjawab para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT Mara Advertising	
1. Tanggungjawab pihak yang menyewakan berkaitan dengan rusaknya billboard .....	75
2. Tanggungjawab pihak penyewa berkaitan dengan keterlambatan uang sewa .....	76

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	78
B. Saran.....	79

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Permasalahan yang ada di masyarakat begitu kompleks, dari masalah ekonomi, hukum, budaya, politik, sosial dan lain sebagainya. Berkaitan dengan begitu kompleksnya masalah yang ada maka masyarakat dalam hal ini sebagai subyek di dalamnya berusaha mencari bagaimana cara menyelesaikan berbagai masalah yang ada. Sering kita jumpai dalam kehidupan bermasyarakat, hal-hal yang sengaja diciptakan untuk mempermudah dalam memenuhi kepentingan manusia, seperti jual beli, tukar-menukar atau barter, sewa-menyewa. Kegiatan-kegiatan tersebut merupakan suatu bentuk usaha manusia untuk memenuhi kebutuhannya ditengah perkembangan jaman saat ini.

Di era sekarang ini teknologi pun terus maju, perkembangan dunia pemasaran dan komunikasi pemasaran telah mengalami perubahan yang dramatis pada waktu yang sama pemasaran dan komponen komunikasinya menjadi hal yang semakin berkaitan erat. Perusahaan kecil atau besar, mencari berbagai cara yang lebih cepat untuk berkomunikasi secara efektif dan efisien kepada khalayak sarannya. Pada saat persaingan menjadi semakin ketat dan pasar dipenuhi berbagai bentuk komunikasi, semua perusahaan di tantang untuk membuat terobosan dalam

berkomunikasi untuk meraih khalayak mereka dengan pesan yang menarik dan persuasif.

Salah satu cara berkomunikasi yang kita kenal adalah melalui media periklanan, periklanan sesungguhnya sama tuanya dengan peradapan manusia itu sendiri, dan sudah sejak lama digunakan sebagai wahana untuk mengkomunikasikan kebutuhan membeli dan menjual berbagai produk barang dan jasa. Di masa lampau, perdagangan budak bahkan juga memanfaatkan periklanan. Dalam bentuknya masing-masing periklanan mencerminkan karakter masyarakat yang bersangkutan pada masanya. Sebagai konsekuensinya, institusi periklanan mengalami proses perubahan yang tak henti-hentinya dalam mewakili berbagai produk barang dan jasa.

Salah satu media periklanan adalah billboard, billboard merupakan media periklanan outdoor yang paling utama di samping bentuk periklanan outdoor lainnya seperti yang telah di jelaskan menurut Outdoor Advertising Association of Amerika ( OAAA ), iklan outdoor dikelompokkan menjadi empat kategori, yaitu billboard, street furniture, transit, dan alternative media.<sup>1</sup> Billboard biasanya terpampang di jalan raya yang lalu lintasnya ramai. Sehingga semakin banyak orang yang melihat iklan dalam billboard tersebut. Dalam hal ini akan menjadikan sebuah produk lebih dikenal oleh masyarakat.

Dengan adanya peluang bisnis di dunia periklanan, pada saat ini banyak sekali berdiri perusahaan yang bergerak dibidang jasa periklanan. Dan salah satu produk dari perusahaan jasa periklanan adalah billboard. Billboard ini nantinya akan

---

<sup>1</sup> M Suyanto, *Strategi Perancangan Iklan Outdoor Kelas Dunia*, Andi, Yogyakarta, 2006, hlm 2

disewakan pada konsumen yang akan mempromosikan produknya. Dalam perjanjian sewa-menyewa billboard ini biasanya para pihak secara bersama-sama menentukan klausula perjanjiannya.

Telah kita ketahui, bahwa dalam buku III KUHPerdata yang hanya memuat ketentuan umum dari sebuah perjanjian, jadi merupakan hukum pelengkap saja. Jadi disini kita boleh membuat aturan-aturan yang berbeda dengan ketentuan Buku III KUHPerdata, dan berfungsi sebagai hukum bagi pihak yang membuatnya. Namun apabila para pihak tidak menentukan lain maka ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam Buku III KUHPerdata yang berlaku mengikat terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati.

Kenyataan yang terjadi dalam proses sewa-menyewa billboard ini tidak selamanya berjalan sesuai dengan aturan, permasalahan yang sering dijumpai dalam perjanjian sewa-menyewa billboard ini yaitu ketika ada billboard yang rusak, yaitu kerusakan yang menyebabkan tidak berfungsinya billboard sebagaimana mestinya. Dalam hal ini pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk memperbaiki supaya billboard tersebut dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa. Permasalahan yang tidak kalah sering terjadi yaitu pembayaran uang sewa yang kurang tepat waktu dan hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Peristiwa-peristiwa tersebut dapat menjadi sebab timbulnya kesenjangan antara aturan mengenai perjanjian sewa-menyewa billboard dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

Dalam pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan, bahwa :

*” Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya ”.*

Didalam pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan beberapa kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu :

*” Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tidak perlu adanya suatu janji untuk itu :*

- 1e. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;*
- 2e. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;*
- 3e. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa ”.*

Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut, maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk memelihara barang yang disewakan sebagai suatu bentuk tanggung jawab sehingga barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan. Bila barang yang disewakan rusak dan tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya maka pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajibannya karena tidak dapat memberikan kepada pihak si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan. Dan apabila terjadi kerusakan pada obyek sewa ditengah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa maka akan menyebabkan kerugian bagi pihak si penyewa maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk memberikan suatu ganti kerugian sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya.



Ketidakmampuan untuk memelihara dengan baik barang yang disewakan dan ketidakmampuan untuk memberikan ganti kerugian sebagai pertanggungjawaban kepada si penyewa tentu menandakan pihak yang menyewakan tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada si penyewa, dan juga hal ini telah menyimpangi asas itikad baik yang seharusnya ditaati dalam setiap perjanjian, sebagaimana yang telah dinyatakan dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara ” suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ”. Adanya itikad baik ini tidak lain untuk menafsirkan bahwa perjanjian yang dilakukan itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Ganti kerugian yang seharusnya oleh pihak yang menyewakan merupakan bukti keadilan yang seharusnya ada dan merupakan kepatutannya karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai pihak yang menyewakan.

Sedangkan mengenai pembayaran uang sewa yang kurang tepat waktu berarti disini pihak yang menyewakan telah dirugikan. Sebagaimana telah dinyatakan dalam pasal 1560 ayat 2 bahwa penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Agar dapat mengetahui jawaban atas permasalahan-permasalahan mengenai perjanjian sewa-menyewa billboard yang tersebut di atas, maka kami selaku penulis telah menyusun rencana untuk melakukan penelitian lebih lanjut di perusahaan jasa periklanan.

Demikian kiranya latar belakang yang disampaikan oleh penulis atas pemilihan judul skripsi ” TANGGUNGJAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA BILLBOARD ANTARA PT. BASS

KOMUNIKA DENGAN PT. MARA ADVERTISING DI KOTA YOGYAKARTA ”

, yang selanjutnya akan dikaji lebih dalam oleh penulis.

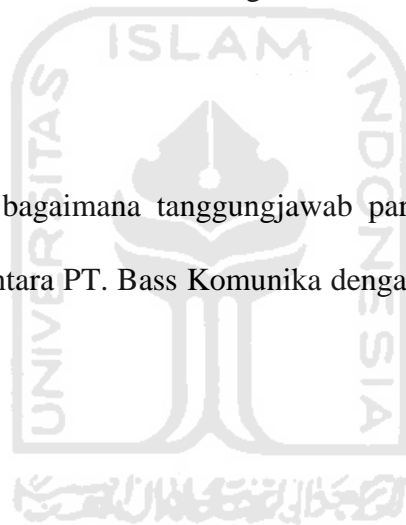
### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka permasalahan yang timbul dan akan diteliti oleh penulis adalah :

Bagaimanakah tanggungjawab para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara advertising di kota Yogyakarta.

### **C. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui bagaimana tanggungjawab para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara Advertising di kota Yogyakarta.



#### **D. Tinjauan Pustaka**

Seperti yang terdapat dalam pasal 1233 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perikatan lahir dari perjanjian dan Undang-Undang, sehingga dapat dikatakan kedua hal tersebut sebagai sumber dari adanya suatu perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana pihak yang satu mempunyai hak dan pihak yang lainnya mempunyai kewajiban, hal ini termuat dalam pasal 1234 KUHPerdara, bahwa : ” *tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu* ”.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis.<sup>2</sup> Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Dalam pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi mengenai perjanjian ( dalam undang-undang disebut persetujuan ) dengan mengatakan bahwa : ” suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ”.

---

<sup>2</sup> Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 2002, hlm.1

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir karena undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua pihak mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.<sup>3</sup>

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar kepentingan umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari Hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (Bah. Inggris “optional law”), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu soal itu, berarti mereka mengenai soal tersebut akan tunduk pada undang-undang.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.3

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 13

Sistem terbuka, yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi :

*” semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya ”.*

Dengan menekankan pada semua perkataan, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa apa saja dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya sebagaimana undang-undang. Atau dengan perkataan lain : Dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

Kebebasan untuk melaksanakan suatu perjanjian seperti yang di sebut diatas, tetap dibatasi dengan pembatasan umum, yang diatur dalam pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebabnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Juga dibatasi dalam pasal 1254 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu syaratnya harus mungkin dan harus susila.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung 1994, hlm. 1

Dalam hukum perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berarti pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Asas konsensualisme itu sendiri lazimnya disimpulkan pada pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>6</sup> Sebagaimana nanti kita akan lihat, suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan. Sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya maka akan batal demi hukum.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Prof. Subekti, *op. cit. Hukum...*, hlm. 17

<sup>7</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian ( Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.127

Dalam membuat suatu perjanjian yang terpenting adalah harus adanya itikad baik, hal ini termuat dalam pasal 1338 ayat 3 yang berbunyi :

*” suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ”.*

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>8</sup>

Bila itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Kalau undang-undang menetapkan bahwa barang siapa berdasarkan suatu perikatan diwajibkan menyerahkan suatu barang, diwajibkan merawatnya sebaik-baiknya, dengan minat seperti terhadap barang miliknya sendiri, sampai saat terlaksananya pelaksanaan tersebut, maka itu adalah suatu ketentuan yang ditujukan kepada itikad baik didalam melaksanakan suatu kewajiban hukum.

Kalau pasal 1338 ayat 1 dengan menyatakan bahwa suatu perjanjian ” mengikat sebagai undang-undang ” bertujuan meningkatkan kepastian hukum, maka pasal 1338 ayat 3 dengan memerintahkan suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, bertujuan mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan tersebut.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980, hlm.24

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 25

Di samping itu itikad dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi perjanjian. Bahwa perjanjian tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik dan kepatutan, jadi itikad baik dan kepatutan ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.<sup>10</sup>

Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :<sup>11</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Salah satu bentuk dari perjanjian adalah sewa- menyewa, karena di dalamnya terdapat subyek-subyek hukum yang saling berjanji dan mengikatkan diri. Sewa- menyewa masuk dalam perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang dengan imbalan sejumlah uang atau sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Sewa - menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain atas kenikmatan suatu barang, dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak satunya disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian lain, pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensuil artinya ia sudah sah dan mengikat pada saat terjadinya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.

---

<sup>10</sup> Purwahid Patrik, *op cit. Dasar-dasar...*, hlm 68

<sup>11</sup> Subekti, *op cit. Hukum...*, hlm 36



Kewajiban pihak kesatu, menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak lain, sedang kewajiban pihak-pihak yang lain ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Demikian pula dengan penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seseorang diserahkan barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa.<sup>12</sup>

Peraturan mengenai sewa-menyewa yang terdapat dalam bab ketujuh Buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu itu bukanlah suatu ciri khas dari perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan pasal 1550 dan pasal 1551 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pihak yang menyewakan diwajibkan :

1. Menyerahkan barang itu kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

---

<sup>12</sup> Subekti, *op cit. Hukum...*, hlm. 90

Ia juga diwajibkan selama sewa-menyewa berlangsung, melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang di sewakan apabila terjadi kerusakan yang dapat menghalangi pihak penyewa untuk memanfaatkan barang sewaan tersebut. Kecuali kerusakan-kerusakan kecil yang sudah menjadi kewajiban si penyewa.

Berdasarkan pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata si penyewa diwajibkan :

1. Untuk memakai barang yang di sewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Pada prinsipnya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab, tetapi pada kenyataannya ada kemungkinan perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan atau dipenuhi oleh salah satu pihak. Tidak dapat dipenuhinya suatu perjanjian dapat disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*), yaitu keadaan diluar kendali dari para pihak disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga seperti bencana alam, dan kelalaian atau kealpaan atau ingkar janji (*wanprestasi*), yaitu :

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;

- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang ( si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu ), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

- Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan **ganti-rugi**;
- Kedua : **pembatalan perjanjian** atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- Ketiga : peralihan resiko;
- Keempat : membayar **biaya perkara**, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

## **E. Metode Penelitian**

### 1. Obyek Penelitian

Tanggungjawab para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara Advertising di kota Yogyakarta.

### 2. Subyek Penelitian

- a. Pengusaha yang menyewakan media periklanan berupa billboard yaitu Direktur PT. Bass Komunika di kota Yogyakarta.
- b. Penyewa jasa periklanan berupa billboard yaitu Direktur PT. Mara Advertising di kota Yogyakarta.

### 3. Sumber Data Penelitian

- a. Data Primer : Wawancara langsung dengan subyek penelitian .
- b. Data Sekunder :Terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, tersier.
  - 1). Bahan Hukum Primer meliputi : Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - 2). Bahan Hukum Sekunder meliputi :
    - a. Literature
    - b. Jurnal
    - c. Hasil penelitian terdahulu
    - d. Karya Ilmiah
  - 3). Bahan Hukum Tersier meliputi :
    - a. Kamus Hukum
    - b. Kamus Bahasa Indonesia

### 4. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Teknik Wawancara

yaitu suatu teknik komunikasi dua arah antara peneliti dengan subyek yang berkaitan untuk memperoleh data yang lebih cepat dan akurat. Wawancara dilakukan dengan bebas. Penulis lebih memilih menggunakan jenis wawancara ini karena dinilai memudahkan penulis untuk mendapatkan data-data secara lengkap, sehingga mempermudah dalam melakukan penelitian.

b. Studi Pustaka

Yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan membaca, mengkaji dan mempelajari bahan-bahan referensi yang terkait dengan materi yang diteliti untuk mendapat data-data sekunder. Metode ini berguna untuk mendapatkan landasan teori yang berupa pendapat para ahli mengenai hal yang menjadi obyek penelitian, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta surat kabar dan majalah.

5. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu menganalisa permasalahan dari sudut pandang atau menurut pendapat masyarakat dan hukum.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh disajikan secara *deskriptif* dan dianalisa secara *kualitatif*.

## B A B I I

### TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian sebagai terjemahan dari " *agreement* " dalam bahasa Inggris atau " *overeenkomst* " dalam bahasa Belanda. Tapi dalam kenyataan istilah *overeenkomst* ini diterjemahkan dengan persetujuan, sedangkan *verbinten* diterjemahkan menjadi perjanjian. Menghadapi berbagai perbedaan pendapat para sarjana mengenai istilah-istilah tersebut J. Satrio mengistilahkan "perikatan" untuk *verbinten* sebagai istilah yang sudah lazim dan banyak dipakai oleh sarjana; sedangkan *overeenkomst* dinamakan perjanjian atau persetujuan.<sup>25</sup>

Pengertian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 menyatakan bahwa : " *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih* ".

Mengenai pengertian dari pasal tersebut menurut Prof. Purwahid Patrik, SH., rumusan perjanjian tersebut kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas. Hal ini dapat dilihat dari rumusan " satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih " lainnya. Kata " mengikatkan " merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak

---

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari perjanjian*, PT Aditya Bakti Bandung, 2001, hlm.2

dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan ” saling mengikatkan diri ”. Jadi jelas nampak adanya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.<sup>26</sup>

Sedangkan menurut Mariam Badrus Badruzaman, SH., definisi diatas dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Perjanjian yang diatur dalam kitab ini kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.<sup>27</sup>

Menurut Prof. R.Subekti, SH., Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, *Dasar – dasar Hukum Perikatan ( Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang – undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung 1994, hlm 45

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, SH., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Adiya Bakti, Bandung 2001, hlm.65

<sup>28</sup> Subekti, *op.cit. Hukum ...*, hlm. 1

Menurut Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian adalah : suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH., suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berpihak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut rumusan Rutten perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>29</sup>

Menurut KRTM Tirtodiningrat, SH., bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

J. Satrio mengartikan perjanjian dalam arti luas dan sempit; dalam arti luas beliau mengartikan perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain.

---

<sup>29</sup> Purwahid Patrik, *op.cit*, *Dasar ...*, hlm 47



Sedangkan dalam arti sempit perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III B.W.<sup>30</sup>

Dari beberapa pendapat mengenai perjanjian yang dijelaskan di atas, dalam hal ini penulis lebih condong pada pendapat dari Prof. R. Subekti, SH yang mengartikan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dan peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Hubungan antar pihak-pihak tersebut dinamakan perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Dan apabila tuntutan itu tidak dapat dipenuhi maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat menuntutnya di depan hakim.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa tiap-tiap perikatan lahir dari perjanjian dan undang-undang. Tapi dalam perkembangannya sekarang perikatan tidak hanya timbul dari kedua hal tersebut, tapi ada sumber-sumber lain yaitu kesusilaan dan

---

<sup>30</sup> Satrio, *op.cit*, *Hukum ...* hlm. 28

kepatutan ( Moral dan fatsoen ) menimbulkan Perikatan wajar ( Obligatio Naturalis ), Legaat ( Hibah Wasiat ), Penawaran, Putusan Hakim. Berdasarkan keadilan ( billijkheid ) maka hal-hal tersebut masuk sebagai sumber-sumber perikatan.<sup>31</sup>

## 2.Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian itu mempunyai tiga macam unsur, pertama ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian adalah *essentialia*. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian ialah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.<sup>32</sup>

Untuk adanya perjanjian harus ada dua kehendak yang mencapai kata sepakat atau konsensus. Tanpa kata sepakat tidak mungkin ada perjanjian. Tidak menjadi soal apakah kedua kehendak itu disampaikan secara lisan atau tertulis. Bahkan dengan bahasa isyarat atau dengan cara membisu sekalipun dapat terjadi perjanjian asal ada kata sepakat. Anak yang belum dewasa, orang yang sakit ingatan dianggap tidak mampu membuat perjanjian. Mereka ini tergolong dalam golongan orang yang tidak cakap, golongan *personae miserabile*. Untuk adanya perjanjian harus ada obyek tertentu, harus ada sesuatu yang diperjanjikan yang pasti atau dapat dipastikan. Kecuali itu isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>31</sup> Purwahid Patrik, *op cit*, Dasar...,hlm.10

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*), Liberty, Yogyakarta,1999 hlm

Kedua ialah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian : pada perjanjian jual-beli misalnya penjual harus menjamin pembeli terhadap cacad-cacad yang tersembunyi. Unsur ini disebut *naturalia*.<sup>33</sup>

Yang ketiga adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian yang disebut *accidentalia*. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih.<sup>34</sup>

### 3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.<sup>35</sup>

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan di mana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki

<sup>33</sup> *Ibid.* him 111

<sup>34</sup> *Ibid*

<sup>35</sup> Subekti, *op.cit. Hukum ...*, hlm 17

sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.<sup>36</sup>

Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.<sup>37</sup>

Persoalan yang sering timbul dalam hubungan perjanjian adalah kapan saat perjanjian itu ditutup atau kapan saat kesepakatan terjadi. Terdapat banyak pendapat-pendapat :

- 1) Teori Pernyataan : Kesepakatan terjadi pada saat yang menerima tawaran menulis surat atau telegram, telex, yang menyatakan bahwa ia menerima tawaran itu ( Uitingstheorie ).
- 2) Teori Pengiriman : Kesepakatan terjadi pada saat surat atau telegram dikirim kepada yang menawarkan bahwa tawarannya diterima ( Verzendtheorie ), atau yang menerima tawaran mengirim surat, telegram, telex kepada yang menawarkan.
- 3) Teori Pengetahuan: Kesepakatan terjadi pada saat yang menawarkan mengetahui bahwa tawarannya diterima ( Vememingstheorie ).
- 4) Teori Penerimaan : Kesepakatan terjadi pada saat yang menawarkan betul-betul mengetahui dengan menerima jawaban bahwa tawarannya diterima ( Ontvangstheorie )<sup>38</sup>.

---

<sup>36</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm 10

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo.*op.cit.*, *Mengenal ...*, hlm 69

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang yang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada dibawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya lama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

Di sini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, hal ini diatur dalam pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap dua puluh satu tahun maka mereka tidak lagi berubah dalam kedudukan belum

dewasa. Dibawah pengampuan ditentukan dengan jelas dalam pasal 433 KUHPerduta, setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap harus ditahan dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros oleh karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

Ketidakcakapan seorang perempuan yang bersuami dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ada hubungannya dengan sistem yang dianut dalam Hukum Perdata Barat ( Negeri Belanda ) yang menyerahkan kepemimpinan dalam keluarga kepada sang suami. Mengenai hal ini telah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap di muka Pengadilan tanpa seijin suami. Kiranya sudah jelas sebab dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 sejak saat itu beberapa pasal dalam KUHPerduta sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, antara lain pasal 108,110, 284 ayat 3 dan pasal 1238 KUHPerduta tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan atau diperhitungkan, misalnya jual beli beras 100 kilogram adalah dimungkinkan asal disebutkan macam atau jenis dan rupanya sedangkan jual beli beras 100 kilogram tanpa disebutkan macam atau jenis, warna dan rupanya dapat dibatalkan. Perjanjian mengenai sesuatu barang yang akan dapat diterima kelak diperkenankan. Satu sama lain kalau mengenai barang-barang harus barang-barang didalam perdagangan.

Selanjutnya dalam pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian. Namun menurut pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata barang-barang yang akan masuk hak warisan seseorang karena yang lain akan meninggal dunia dilarang dijadikan obyek suatu perjanjian, kendatipun hal itu dengan kesepakatan orang yang akan meninggal dunia dan akan meninggalkan barang-barang warisan itu. Adanya larangan ini karena menjadikan barang yang akan diwarisi sebagai obyek perjanjian bertentangan dengan kesusilaan. Lain halnya jika barang yang akan diwarisi itu *dihibahkan* oleh calon suami kepada calon istri dalam perjanjian kawin atau oleh pihak ketiga kepada calon suami atau calon istri, ini diperkenankan.

Kemudian dalam pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-

barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan obyek perjanjian.<sup>39</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>40</sup>

Dalam perjanjian jual beli isinya adalah : pihak yang satu menghendaki uang. Dalam perjanjian sewa-menyewa : satu pihak menginginkan kenikmatan sesuatu barang, pihak yang lain menghendaki uang. Dengan demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi, jual beli pisau tersebut mempunyai suatu sebab atau causa yang halal, seperti jual-beli barang-barang lain. Lain halnya, apabila soal membunuh itu dimaksudkan dalam perjanjian, misalnya : si penjual hanya bersedia menjual pisaunya, kalau si pembeli membunuh orang. Isi perjanjian ini menjadi sesuatu yang terlarang.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.

Sebenarnya keempat syarat tersebut diatas, dapat dibagi ke dalam dua kelompok yaitu :

---

<sup>39</sup> Riduan Syahrani, S.H. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2004, hlm. 210

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm.212



- 1) Syarat subyektif, adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian di mana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Bila syarat subyektif tidak dipenuhi, seperti misalnya : seorang anak yang belum cukup umur mengadakan perjanjian dapat dibatalkan oleh orang tua dan anak tersebut, atau boleh juga oleh anak itu sendiri setelah dia menjadi dewasa ( ps. 1446 dan 1454 KUH Perdata ).<sup>41</sup>
- 2) Syarat obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya. Lebih lanjut lagi dapat kita perjelas, kalau akibat hukum itu dapat dibatalkan, ini berarti sebelum dilakukan pembatalan tersebut perjanjian itu adalah sah, sahnya sampai diadakannya pembatalan itu. Sedangkan kalau akibatnya batal demi hukum, ini berarti sejak perjanjian itu sudah batal atau perjanjian memang ada tapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.<sup>42</sup>

#### **4. Asas-asas perjanjian**

Sebelum kita bahas mengenai asas-asas dalam perjanjian, kiranya perlu kita ketahui pengertian mengenai asas dan asas hukum itu sendiri. Mengenai asas, THE LIANG GIE berpendapat bahwa asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa menyorankan cara-cara khusus

---

<sup>41</sup> A qiom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok ...*, hlm 13

<sup>42</sup> *Ibid.*

mengenai pelaksanaannya, yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu.

Sedangkan mengenai asas hukum Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., berpendapat bahwa asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut. Jadi asas hukum bukanlah kaedah hukum yang konkrit, melainkan merupakan latar belakang peraturan yang konkrit dan bersifat umum atau abstrak.

Dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian, akibat perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian. Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah asas konsensualisme yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak yang berkaitan dengan isi perjanjian. Asas pacta sunt servanda berkaitan dengan akibat perjanjian dan asas itikad baik yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, selain itu juga terdapat asas kepatutan yang berkaitan dengan berlakunya perjanjian.

#### **a. Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir sejak saat tercapainya kata sepakat. Pada detik tercapainya kesepakatan, lahirlah suatu perjanjian.

Asas konsensualisme dapat kita lihat dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi :

*” untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal ”.*

Jadi karena dalam pasal 1320 KUHPdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan itu.<sup>43</sup>

Terhadap asas konsensualisme itu, ada juga pengecualiannya, yaitu di sana-sini oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak menuruti bentuk cara yang dimaksudkan, misalnya: perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis, dan lain-lain sebagainya. Perjanjian-perjanjian untuk mana ditetapkan suatu formalitas tertentu, dinamakan perjanjian formil.<sup>44</sup>

Hal-hal pokok atau essensialia perjanjian yang dimaksudkan, misalnya dalam hal jual-beli telah dicapai kesepakatan barang dan harga, atau dalam sewa-menyewa apabila telah disepakati benda dan harga sewa.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok ....*, hlm 21

<sup>44</sup> Subekti, *op. cit. Hukum ...*, hlm 16

<sup>45</sup> Rai Widjaya, *Merangsang Suatu Kontrak*, Megapoin, Bekasi-Indonesia, 2004, hlm.35

### **b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak ( freedom of contract ) ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam hal ini yang dimaksudkan asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh rambu-rambu hukum sebagai berikut :

- 1) Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- 2) Tidak dilarang oleh undang-undang;
- 3) Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- 4) Harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>46</sup>

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Yang dimaksud dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat memaksa.

Sejalan dengan asas tersebut diatas, maka hukum perdata hukum khususnya hukum perjanjian, pada dasarnya bersifat hukum yang menambah, dalam arti orang dalam perjanjian yang dibuat olehnya dapat membuat ketentuan-ketentuan yang menyimpang dan ketentuan-ketentuan undang-undang tentang perjanjian kecuali beberapa yang bersifat memaksa. Hukum yang bersifat menambah akan menambah kekosongan hukum yang ada dalam perjanjian, kalau

---

<sup>46</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 12

mengenai suatu hal tertentu tidak diberikan suatu pengaturan oleh yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Undang-undang sendiri tidak memberikan patokan yang pasti untuk menetapkan mana undang-undang yang bersifat memaksa dan mana bersifat menambah. Pada umumnya orang menaksirkan dan bunyi ketentuan yang bersangkutan, dihubungkan dengan tuntutan masyarakat. Tetapi tindakan hukum yang melanggar tata-krama yang baik dan ketertiban umum selalu mengakibatkan kebatalan yang mutlak.

### **c. Asas Pacta Sunt Servanda**

Asas ini tercantum di dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : ” *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka membuatnya* ”.

Asas pacta sunt servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Jadi dengan demikian maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.<sup>48</sup>

Akibatnya suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 1338 ayat 2 Kitab

<sup>47</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan ( Perikatan pada umumnya)*, PT Alumni, Bandung, 1999, hlm 37

<sup>48</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok ...*, hlm 20

Undang-undang Hukum Perdata ” *Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu* ”.

Sebagai konsekuensi dan asas pacta sunt servanda ini adalah hakim maupun pihak ketiga dilarang mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan. Tujuannya adalah demi kepastian hukum.

Menurut Prof. Subekti, SH., bahwa : ” Tujuan asas pacta sunt servanda adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya ”.

Dalam pasal 1340 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa ” *Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya* ” pasal ini menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh pihak-pihak tersebut, maka wajib diberlakukan diantara mereka. Sedangkan mengenai pihak ketiga selain dari mereka, pasal 1340 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa ” *Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang telah diatur* ”. Jadi, asas ini juga mewajibkan bagi pihak ketiga termasuk hakim untuk menghormati perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Menghormati berarti tidak mencampuri, mengubah atau menambah isi perjanjian tersebut.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Muniir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Bakti, Bandung. 2005, hlm.12

Kalau diperhatikan istilah perjanjian pada pasal 1338 KUHPerdara tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdara maupun dalam KUHD atau juga perjanjian jenis baru, berarti di sini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.<sup>50</sup>

#### **d. Asas Itikad Baik dan Kepatutan**

Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi:

*” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ”.*

Dalam pelaksanaan perjanjian peranan itikad baik (*tegoeder trouw*) sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Bahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian* itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian. Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>51</sup>

Kalau itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Sebagaimana diketahui maka pasal 1338 (3)

---

<sup>50</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok ...*, hlm 20

<sup>51</sup> R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980, hlm.24

B.W. memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Kalau undang-undang menetapkan bahwa barangsiapa berdasarkan suatu perikatan diwajibkan menyerahkan suatu barang, diwajibkan merawatnya sebaik-baiknya, dengan minat seperti terhadap barang miliknya sendiri, sampai saat terlaksananya penyerahan tersebut, maka itu adalah suatu ketentuan yang ditujukan kepada itikad baik didalam melaksanakan suatu kewajiban hukum.

Kalau pasal 1338 ayat 1 dengan menyatakan bahwa suatau perjanjian "mengikat sebagai undang-undang" bertujuan meningkatkan kepastian hukum, maka pasal 1338 ayat 3 dengan memerintahkan supaya perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, bertujuan mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam pelaksanaan tersebut.<sup>52</sup>

Itikad baik dapat dibedakan atas dua macam yaitu secara subyektif dan secara obyektif.

1) Subyektif

Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian tidak lain adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya;

2) Obyektif

Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan

---

<sup>52</sup> *Ibid.* hlm 25



perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.<sup>53</sup>

Mengenai **kepatutan**, Asas ini dijelaskan dalam pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu : ” *Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang* ”. Itikad baik ( pasal 1338 ayat 3 ) dan kepatutan ( pasal 1339 ) umumnya disebutkan secara senafas dan H.R. dalam putusan tanggal 11 januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>54</sup>

Lebih penting lagi pasal 1338 ayat 3 dan pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal ”nasehat mengikat” yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dan pihak-pihak kepada suatu perwasitan dan soal putusan pihak yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah di tentukan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya ”perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.

---

<sup>53</sup> Riduan Syahrani, *op.cit.*, *Seluk Beluk.....hlm.247*

<sup>54</sup> Purwahid Patrik, *op.cit. Dasar.....hlm 67*

Disamping itu itikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik dan kepatutan, jadi itikad baik dan kepatutan ikut pula menentukan isi dan perjanjian itu.<sup>55</sup>

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>56</sup>

## **5. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian**

### **a. Prestasi dalam perjanjian**

Seperti yang kita jelaskan diatas bahwa perjanjian lahir karena adanya suatu perikatan, di mana menimbulkan suatu hubungan hukum antara minimal dua pihak ( pihak kreditur dan pihak debitur ) atau lebih yang membuat perjanjian tersebut.

Salah satu pihak atau debitur wajib untuk melakukan sesuatu yang dinamakan "prestasi". Sesuai dengan yang terdapat dalam pasal 1234 KUHPerdara " Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu ".

#### **1. Memberi sesuatu**

Di dalam suatu perikatan, memberi sesuatu itu termasuk di dalamnya kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya. Istilah " barang " termasuk di dalamnya sesuatu yang dapat

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hlm 89

dilihat atau diraba, misalnya informasi. Adapun mengenai luas kewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi obyek dan perjanjian, adalah diatur sesuai luas ruang lingkup perjanjian yang bersangkutan.

Jika debitur karena perbuatannya sendiri tidak dapat menyerahkan barang yang bersangkutan, atau jika ia tidak memeliharanya secara baik-baik, maka si debitur tersebut berkewajiban untuk memberikan ganti-kerugian kepada kreditur berupa biaya-biaya karena kerusakan yang dideritanya ditambah lagi bunga- bunga.<sup>57</sup>

## 2. Berbuat sesuatu

Perjanjian untuk berbuat sesuatu ( melakukan sesuatu ) juga secara mudah dapat dijalankan secara riil, asal saja bagi si berpiutang ( kreditur ) tidak penting oleh siapa perbuatan itu akan dilakukan, misalnya membuat sebuah garasi, yang dapat dengan mudah dilakukan oleh orang lain. Kalau yang harus dibuat itu sebuah lukisan, sudah barang tentu perbuatan itu tidak dapat dilakukan oleh orang lain selainnya pelukis yang menjanjikan membuat lukisan itu. Karena itu perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan yang *sangat pribadi*, tidak dapat dilaksanakan secara riil apabila pihak yang menyanggupi melakukan perbuatan tersebut tidak menepati janjinya.<sup>58</sup>

## 3. Tidak berbuat sesuatu

Untuk perjanjian tidak melakukan suatu perbuatan, memang dalam perjanjian semacam itu, bila janji dilanggar, dapat secara mudah hasil dari perbuatan yang melanggar perjanjian itu dihapuskan atau ditiadakan.

---

<sup>57</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok...*, hlm 20

<sup>58</sup> R. Subekti, S.H. *op. cit. Hukum Perjanjian*, .....hlm.37

Tembok yang didirikan secara melanggar perjanjian, dapat dirobohkan. Perusahaan yang dibuka atau didirikan melanggar perjanjian, dapat ditutup. Pihak yang berkepentingan ( kreditur ) tentunya juga dapat meminta kepada Pengadilan, supaya ditetapkan sejumlah uang paksa untuk mendorong si debitur supaya ia meniadakan apa yang sudah diperbuat. Dan ia juga dapat meminta supaya orang yang melanggar perjanjian itu dihukum untuk membayar sejumlah uang sebagai ganti rugi, tapi sudah barang tentu tiada sesuatu yang lebih memuaskan baginya dari pada penghukuman si pelanggar perjanjian itu untuk meniadakan segala apa yang telah diperbuat itu.<sup>59</sup>

Menurut pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, masalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, dipecahkan dengan memberikan penggantian biaya-biaya kerugian dan bunga, dalam hal pihak debitur tidak menunaikan kewajibannya.

Obyek perikatan, yaitu prestasi ini menurut pasal 1333 dan pasal 1465 ayat 2 dan 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Adapun pokok perjanjiannya, tidak mutlak harus ditentukan secara individual, tetapi sudah cukup jika ditentukan jenisnya yang tertentu. Demikian pula mengenai jumlahnya, boleh tidak pasti asal dapat ditentukan.

Di atas telah dikatakan bahwa, prestasi dapat berupa : memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Istilah ” sesuatu ” dapat diartikan sebagai :

Sesuatu yang abstrak, misalnya memberikan sesuatu pelajaran.

---

<sup>59</sup> *Ibid*

Sesuatu yang kongkrit, misalnya memberikan sejumlah uang.

Harus diketahui bahwa suatu prestasi itu dapat merupakan :<sup>60</sup>

1. Suatu perbuatan sekali, misalnya levering sebuah benda ;
2. Serangkaian perbuatan-perbuatan yang sifatnya terus-menerus, misalnya perjanjian sewa-menyewa ;
3. Suatu tingkah laku yang pasif, misalnya tidak memberi dukungan.

#### **b. Wanprestasi dalam perjanjian**

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk ( *Wanbeher* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk ). Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah ”pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”.<sup>61</sup> Seseorang yang tidak memenuhi prestasinya yang merupakan kewajibannya di dalam suatu perjanjian, disebut sebagai melakukan wanprestasi.

Seseorang dikatakan melakukan wanprestasi apabila :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi.

<sup>60</sup> *Ibid* hlm 20

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986 hlm 60

Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi.

Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan bentuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat tetapi apabila tidak dapat diperbaiki ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Perihal wanprestasi dan pihak debitur itu harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan kepada si debitur itu bahwa pihak kreditur menginginkan pembayaran seketika atau dalam jangka waktu singkat. Jadi, pokoknya hutang tersebut mesti ditagih dulu.

Biasanya, peringatan atau "sommatic" itu dilakukan oleh seorang jurusita dan pengadilan, dalam hal ini membuat proses verbal tentang penagihannya itu, tetapi juga boleh dengan surat tercatat yang sulit dimungkiri si pihak debitur. Peringatan tersebut harus dilakukan secara tertulis, sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata tentang perikatan-perikatan untuk memberi sesuatu.

### **c. Akibat Hukum Wanprestasi**

Hukuman atau akibat-akibat dari wanprestasi adalah :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan perjanjian;
3. peralihan resiko;

4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan pengadilan.

Disamping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 ( lima ) kemungkinan sebagai berikut :

1. Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut pengganti kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian;
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.<sup>62</sup>

Ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi itu berupa :

- a. Kosten yaitu kerugian yang berupa biaya-biaya kongkrit yang telah dikeluarkan;
- b. Schaden yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya;
- c. Interessen yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur tidak lalai.

Seperti yang telah disinggung, akibat yang timbul dari wanprestasi ialah : keharusan atau kemestian bagi debitur membayar ” ganti rugi atau schadevergoeding ”. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lain dapat menuntut ” pembatalan perjanjian ”. Seperti yang kita lihat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 21 Mei 1973 No. 70HK/Sip/1972 : apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan

---

<sup>62</sup> Purwahid Patrik, *op cit.* Dasar.....hlm.12

pembayaran barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual beli. Sebab dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajiban ” tidak tepat waktu ” atau ” tidak layak ”, jelas merupakan ”pelanggaran” hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain, berarti merupakan ” perbuatan melanggar hukum ” atau ”onrechtmatige daad”.<sup>63</sup>

#### **d. Overmacht**

Dalam keadaan memaksa, seseorang melakukan wanprestasi atau melalaikan kewajibannya, disebabkan karena suatu keadaan di luar kekuasaannya. Sebaliknya, seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa, melainkan telah melakukan pelanggaran terhadap suatu perjanjian. Dengan demikian, akibatnya pun berbeda.

Dalam hal ini apabila seseorang dapat membuktikan bahwa dia berada dalam keadaan memaksa atau *force majeure*, justru dia dibebaskan dari resiko dan tanggung jawab ( pasal 1245 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dengan kata lain, seseorang atau debitur yang lalai telah melakukan wanprestasi dapat menghapusnya dengan mengajukan alasan bahwa telah terjadi *force majeure*.

Berdasar pasal-pasal 1244 dan 1245 dapat disimpulkan sebagai berikut : keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam mempengaruhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya rugi dan bunga.

---

<sup>63</sup> M. Yahya Harahap, *op cit. Segi-segi...., hlm 61*



Suatu keadaan dapat disebut sebagai keadaan memaksa apabila didalamnya terdapat unsur-unsur sebagai berikut :<sup>64</sup>

1. Tidak terpenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang memusnahkan barang.
2. Tidak terpenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi debitur untuk berprestasi.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga dan terjadi pada waktu membuat perjanjian.

Sehubungan dengan keadaan memaksa ini dalam ilmu hukum dikenal dua macam ajaran yaitu yang bersifat obyektif dan yang bersifat subyektif.

1. Keadaan memaksa yang bersifat obyektif.

Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perjanjian tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun, misalnya terjadi bencana alam.

2. Keadaan memaksa yang bersifat subyektif.

Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan atau kemampuan pihak debitur dalam hal ini pihak yang menyewakan.

Ada tiga syarat untuk keadaan *overmacht* :

1. Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya.
2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan dari debitur.
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

---

<sup>64</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Cutra Aditya Bakti, 1990, hal 28

Akibat dari *overmacht* :<sup>65</sup>

1. Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara sampai berakhirnya keadaan *overmacht*).
2. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (pasal 1244, 1245).
3. Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian.
4. Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan.

Berdasarkan keterangan diatas maka dapat kita ketahui perbedaan antara wanprestasi dengan keadaan memaksa. *Keadaan memaksa* atau *overmacht*, yaitu keadaan yang berada diluar kekuasaan para pihak dapat dipergunakan untuk membela diri sehingga resiko atau tanggung jawab tidak dibebankan kepada yang bersangkutan. Sedangkan *wanprestasi* yang terjadi adalah bukan pelaksanaan yang mengakhiri perjanjian, melainkan justru sebaliknya. Karena terjadi keadaan memaksa atau peristiwa yang tidak dapat dihindarkan, perjanjian dengan persyaratan yang telah disepakati berakhir dengan kegagalan. Tidak terlaksananya perjanjian atau kontrak, berarti juga tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dan pihak yang tidak melaksanakan perjanjian itu disebut wanprestasi.<sup>66</sup>

Menurut undang-undang, tidak semua wujud kerugian yang dapat dimintakan penggantian. Jadi kerugian yang dapat dimintakan penggantian hanyalah kerugian yang dapat dikira-kirakan, dapat ditaksir pada saat perjanjian

---

<sup>65</sup> Purwahid Patrik, *op. cit. Dasar...* hlm.19

<sup>66</sup> Rai Widjaya, S.H., *op. cit. Merancang...* hlm.82

dibuat dan yang benar-benar dapat dianggap sebagai akibat langsung dari wanprestasi pihak debitur.

Perlu diketahui bahwa Undang-undang hanya mengatur pengganti kerugian yang bersifat materiil. Kemungkinan terjadi bahwa kerugian itu menimbulkan kerugian yang immateriil, tidak berwujud, moril, tidak dapat dinilai dengan uang, tidak ekonomis, yaitu berupa sakitnya badan, penderitaan batin, rasa takut, dan sebagainya. Umumnya terhadap kerugian yang immateriil ini dapat digugat berdasarkan pasal 1365 perbuatan melawan hukum.

## **6. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian harus benar-benar dibedakan dari hapusnya perikatan, karena hapusnya perjanjian belum tentu menghapus perikatan. R. Setiawan menjelaskan bahwa suatu perjanjian dapat hapus karena beberapa hal sebagai berikut :<sup>67</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Misalnya persetujuan akan berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya menurut pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu perjanjian tersebut oleh pasal 1066 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dibatasi berlakunya hanya lima tahun.

---

<sup>67</sup> R. Setiawan, S.H. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bnadung, 1978, hlm. 69

c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus. Misalnya : Jika salah satu meninggal persetujuan menjadi hapus: persetujuan perseroan pasal 1646 ayat 4, persetujuan pemberian kuasa pasal 1813, persetujuan kerja (pasal 1603 j).

d. Pernyataan menghentikan perjanjian ( opzegging ).

Opzegging dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. Opzegging hanya ada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya: perjanjian kerja, perjanjian sewa menyewa.

e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.

Dalam hal ini hakim dapat memutuskan untuk menghapus suatu perjanjian, yaitu dengan alasan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subyektif sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif otomatis batal demi hukum.

f. Tujuan perjanjian telah tercapai.

Dengan tercapainya perjanjian maka secara otomatis perjanjian berakhir, kecuali para pihak menentukan lain yaitu para pihak akan memperpanjang kembali.

g. Dengan persetujuan para pihak.

Dalam hal ini baik persetujuan yang dibuat saat awal perjanjian maupun persetujuan yang dibuat para pihak ditengah pelaksanaan perjanjian.

## **B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-menyewa**

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa**

Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memberikan definisi sewa-menyewa, yaitu :

” Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya ”.

Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa, ada dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dalam masyarakat perjanjian sewa-menyewa ini sangat penting disamping perjanjian jual beli. Keduanya merupakan perjanjian konsensual yaitu dimana dinyatakan sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu : barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barang untuk dinikmati dan pihak yang lainnya lagi untuk membayar harga sewa. Perbedaan antara dua macam persetujuan ini ialah bahwa dalam jual beli yang diserahkan oleh pihak pemilik barang adalah hak atas barang itu, sedang dalam hal sewa-menyewa si pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, padahal milik dari barang itu tetap berada di tangan yang menyewakan.<sup>68</sup>

Sewa-menyewa ini merupakan persetujuan ” konsensual ” yang bebas bentuknya. Boleh diperbuat dengan persetujuan lisan atau tertulis. Objek

---

<sup>68</sup> Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Perjanjian Tertentu di Indonesia*, Penerbit Bina Aksara , Jakarta, 1987, hlm 56

persetujuan sewa-menyewa pun meliputi segala jenis benda, baik atas benda berwujud, tak berwujud, maupun benda bergerak maupun tidak bergerak. Jadi objek sewa-menyewa benda dapat dipersewakan. Kecuali benda-benda yang berada diluar perniagaan ( *buiten de handel* ), tentu tak dapat dipersewakan.<sup>69</sup>

Disebutkan perkataan ” waktu tertentu ” dalam uraian pasal 1548 tersebut diatas, hal ini menimbulkan pertanyaan karena dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Maksud dari waktu tertentu ini adalah tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk satu bulan, untuk satu tahun dan sebagainya.

Suatu petunjuk terdapat dalam pasal 1579 KUHPerdara, yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : ” *Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakannya, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya* ”. Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Juga sudah selayaknya, seorang yang sudah menyatakan barangnya ,misalnya untuk satu tahun, maka tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalih ia hendak memakai sendiri barang yang disewakannya

---

<sup>69</sup> M. Yahya Harahap, *op cit. Segi-segi Hukum...*, hlm 222

itu. Sebaliknya, kalau seseorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.<sup>70</sup>

Tentang harga sewa : kalau dalam jual-beli harga harus berupa uang, karena berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tetapi tukar-menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa tersebut berupa barang atau jasa.<sup>71</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-menyewa**

Dalam perjanjian sewa-menyewa seperti yang telah diuraikan diatas bahwa terdapat dua pihak yaitu : pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

### **a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan**

#### 1) Hak dari pihak yang menyewakan

Dari pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat kita simpulkan, bahwa hak yang menyewakan adalah :

- a. menerima uang sewa sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
- b. berhak untuk menegur pihak penyewa apabila si penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara barang sewa sesuai dengan sikap bapak rumah yang baik.

#### 2) Kewajiban dari pihak yang menyewakan.

Pasal; 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut

<sup>70</sup> R.Subekti, op cit. *Aneka Perjanjian*, hlm 40

<sup>71</sup> *Ibid.* hlm 41

merupakan kewajiban yang harus dibebankan pada pihak yang menyewakan sekalipun hal itu tidak ditentukan dalam perjanjian.

- a. kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa.
- b. kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat digunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
- c. pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewa, selama perjanjian sewa berlangsung.

Menurut pasal 1551 ayat 1 KUHPerdara pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara sebaik-baiknya. Ini tidak berarti, suatu barang yang kurang baik terpelihara sama sekali tidak boleh disewakan. Ini biasa saja, asal si penyewa tahu betul-betul hal itu dan menyetujuinya. Dan kalau ini terjadi, ini tidak berarti bahwa selanjutnya pihak yang menyewakan bebas dari kewajiban untuk memperbaiki barang yang disewa itu (*reparatie*), seperti yang dikatakan oleh pasal 1551 ayat 2. Ini semua tergantung daripada yang dimufakati oleh kedua belah pihak.<sup>72</sup>

Pihak yang menyewakan juga diwajibkan selama waktu sewa, melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa. Bila obyek sewa tersebut terdapat cacat tersembunyi, maka sesuai dengan pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa jika terdapat cacat

---

<sup>72</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Jakarta, 1991, hlm 52



tersembunyi adalah menjadi tanggungan pihak yang menyewakan, begitu pula bila cacat tersembunyi mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan membayar ganti rugi yang diderita si penyewa itu.

Dalam hal-hal tertentu, walaupun ada kerusakan pada barang yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa, pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk memperbaikinya melainkan pihak penyewa yang harus mengurusinya. Di dalam pasal 1556 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan :

*” pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu ”.* Tetapi kalau pihak penyewa diganggu dalam kenikmatannya disebabkan karena suatu tuntutan hak yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah oleh pemilik, hal ini diterangkan dalam pasal 1557 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

## **b. Hak dan kewajiban pihak penyewa**

### **1. Hak dari pihak penyewa.**

Berdasarkan dari pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hak dari si pihak penyewa adalah : menerima barang yang disewa sebagai kontraprestasinya.

## 2. Kewajiban dari pihak penyewa.

Pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan kewajiban utama dari si penyewa yaitu :

- a. memakai barang yang disewa sebagai seorang ” bapak rumah yang baik ” sesuai tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.
- c. kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang ” bapak rumah yang baik ” berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya. Atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya. Hal ini didasarkan pada pasal 1561 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel motor.

Kemudian dalam pasal 1562 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan, jika antara pihak yang menyewa telah dibuat suatu pratela atau perincian tentang barang yang disewakan maka pihak yang belakangan ini diwajibkan mengembalikan barangnya dalam keadaan dimana barang itu diterimanya menurut perincian atau pratelan tersebut dengan perkecualian apa yang telah musnah atau kurang harganya sebagai akibat dari tuanya barang atau dari kejadian-kejadian yang tidak disengaja. Namun bila tidak dibuat pratela atau

perincian maka pihak penyewa, mengenai pemeliharaan yang menjadi beban pihak penyewa, dianggap telah menerima barang yang diterima dalam keadaan pada waktu perjanjian sewa diadakan atau dengan kata lain pihak penyewa harus mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan baik. Hal ini didasarkan pada pasal 1563 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa-menyewa. Kecuali bila ia dapat membuktikan, bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya. Hal ini berdasarkan pasal 1564 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kewajiban ini berhubungan dengan kewajiban pemeliharaan yang baru kita singgung. Setiap kerusakan yang ditimbulkan si penyewa, mewajibkan ia membayar ganti rugi.<sup>73</sup>

Penyewa dilarang mempersewakan lagi barang itu pada pihak ketiga, kecuali jika diperjanjikan sebelumnya antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa secara tegas bahwa pihak penyewa diizinkan untuk mempersewakan lagi pada pihak ketiga. Hal ini didasarkan pada pasal 1559 yang berbunyi :

*” Si penyewa, jika kepadanya telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewakan, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.*

*Jika yang disewa itu berupa rumah, yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya ”.*

Adapun yang dimaksud dengan mengulang-sewakan adalah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa

---

<sup>73</sup> M. Yahya Harahap, *op cit*, *Segi-segi*, hlm 19

masih dipertahankan sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemiliknya. Melepaskan sewa ditujukan kepada perbuatan menyerahkan barang yang disewa kepada seorang pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan pihak penyewa sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemiliknya.

Dengan demikian mengulang-sewakan dan mengoperkan sewa adalah perbuatan terlarang, kecuali kalau diperizinkan dalam perjanjian sewanya, tetapi menyewakan sebagian diperbolehkan kecuali kalau dengan tegas dilarang dalam perjanjian sewa.

### **3. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan**

Meskipun sewa-menyewa itu suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan pembedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, dianggap sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>74</sup>

Perihal sewa tertulis diatur dalam pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan perihal sewa tidak tertulis diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

---

<sup>74</sup> *Ibid* hlm 70

Jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia menianggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat.

Dari uraian di atas dimaksudkan sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang dan hanya dapat di akhiri menurut adat kebiasaan setempat.

#### **4. Resiko dalam Perjanjian Sewa-menyewa**

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.<sup>75</sup>

Peraturan tentang resiko dalam sewa-menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh pasal 1553 Kitab Undang-undang Hukum Perdata seperti halnya dengan peraturan tentang resiko dalam jual beli yang diberikan oleh pasal 1460 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana dengan terang dipakai perkataan "tanggung" yang berarti resiko. Peraturan tentang resiko dalam perjanjian sewa-menyewa harus kita ambil dari pasal 1553 tersebut secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini menyebutkan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah

---

<sup>75</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *op cit. Pokok-pokok...*, hlm 74

karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan ” gugur demi hukum ”, kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tak dapat menentukan lagi sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Hal ini sudah setepatnya karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung atas barang miliknya.<sup>76</sup>

Dalam hal ini, ada dua kemungkinan :

a. Barang yang dipersewakan musnah seluruhnya.

Jika musnahnya barang terjadi akibat peristiwa *overmacht* atau kejadian tiba-tiba yang tidak bisa dihindari, jadi bukan karena perbuatan penyewa, pihak yang menyewakan atau pihak ketiga, maka perjanjian sewa-menyewa menjadi ”gugur”. Resiko dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa; segera setelah musnahnya barangnya, pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut harga sewanya. Pengertian musnah seluruhnya disini berarti barang itu tidak dapat lagi dipergunakan secara normal, meskipun ada sisa barangnya.

b. Barang yang dipersewakan musnah sebagian.

Yang dimaksud musnah sebagian adalah jika yang musnah secara materiil hanya sebagian, dan akibat dari kemusnahan barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati untuk bagian yang masih tertinggal. Dalam hal ini maka penyewa dapat memilih pilihan :

1) Meminta pengurangan harga sewa seimbang dengan bagian yang musnah.

---

<sup>76</sup> R. Subekti, *op cit.* *Aneka Perjanjian*, hlm 44

2) Menuntut pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

### **5. Gangguan Dari Pihak Ketiga**

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh pihak ketiga berdasarkan atas sesuatu hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.<sup>77</sup>

Apabila pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa dimuka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa. Apabila gangguan-gangguan itu berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan suatu hak, maka itu adalah diluar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.<sup>78</sup>

### **6. Mengulang-sewakan**

Pasal 1559 KUHPerdata mengatakan si penyewa, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewakannya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan harga sewa, dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati persetujuan harga sewa. Kecuali sudah mendapat ijin dari pihak yang menyewakan.

Diadakan pembedaan antara ” mengulang-sewakan ” dan ” melepaskan sewanya ” kepada orang lain, mempunyai maksud sebagai berikut :

---

<sup>77</sup> *Ibid.* hlm 45

<sup>78</sup> *Ibid.* hlm 46

Dalam hal mengulang-sewakan si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal "melepaskan sewanya" ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.<sup>79</sup>

Pasal 1559 KUHPerdata memakai dua istilah berkesampingan, yaitu pertama " menyewakan lagi " dan kedua " menyerahkan sewanya kepada orang lain ". Kebanyakan penulis ahli hukum di Negeri Belanda dan juga jurisprudensi disana menganggap, bahwa ini dimaksudkan dua macam perbuatan hukum, yaitu :

Istilah " menyewakan lagi " berarti bahwa dengan mempertahankan persetujuan sewa menyewa yang asli, si penyewa mengadakan persetujuan baru dengan seorang ketiga, dalam mana ia bertindak sebagai pihak yang menyewakan. Sedang " menyewakan sewanya kepada orang lain "diartikan sebagai suatu penyerahan segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban si penyewa kepada seorang ketiga, sehingga seorang ketiga selaku penyewaan baru berhubungan dengan pihak yang menyewakan.<sup>80</sup>

Ayat 2 dari pasal 1559 menentukan, penyewa suatu rumah yang ia diami, dapat menyewakan sebagian dari rumah itu kepada orang lain di bawah pertanggungjawaban penyewa pertama, kecuali kalau hal ini dilarang dalam persetujuan sewa-menyewa.

---

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *op cit. Dasar Hukum...*, hlm 71



Dalam hal ini adalah terang, bahwa antara pihak yang menyewakan semula dan si penyewa baru sama sekali tiada berhubungan hukum. Ini tidak berarti bahwa pihak semula menyewakan sama sekali tidak dapat menggugat si penyewa baru. Kalau persetujuan sewa-menyewakan sewa menyewa yang asli adalah pecah dari sebab apapun juga, dan si penyewa baru ini pun dapat digugat langsung oleh pihak yang semula menyewakan, sebab bagi si penyewa baru tiada lagi dasar untuk menempati rumah sewa itu dan ia dapat digugat berdasarkan atas perbuatan melanggar hukum (pasal 1365).<sup>81</sup>

### **7. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa**

Pada umumnya sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa, atau karena waktu yang dipakai sebagai dasar harga sewa yang telah habis. Pasal 1570 KUHPerdatan menentukan bahwa " *jika sewa dibuat secara tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan sesuatu pemberhentian untuk itu* ". Maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai jangka waktu yang ditentukan oleh para pihak. Jadi jika lama sewa-menyewa sudah ditentukan secara tertulis, perjanjian sewa-menyewa berakhir pada saat yang telah ditetapkan.

Lain halnya dengan sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis atau lisan, maka menurut pasal 1571 KUHPerdatan adalah " *jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan*

---

<sup>81</sup> WiryonoProdjodikoro, *op cit. Hukum Perdata...* hlm 58

*mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat ”. Dalam hal ini berakhirnya sewa-menyewa tidak diakhiri sesaat setelah waktu yang ditentukan melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang menyatakan kehendak akan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.*

Suatu hal yang perlu diperhatikan adalah setelah jangka waktu sewa-menyewa berakhir, penyewa tetap menguasai barang sewaan dan tidak pula ditegur atau diperingatkan oleh pemiliknya. Masalah yang timbul adalah apakah sewa-menyewa itu berakhir atau dapat diteruskan. Dalam pasal 1573 KUHPerdara menyatakan *” jika, setelah berakhirnya suatu penyewaan yang dibuat dengan tulisan, si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah dengan itu suatu sewa baru, yang akibatnya diatur dalam pasal-pasal yang mengenai penyewaan-penyewaan dengan lisan ”.*

Perjanjian sewa dapat berakhir apabila menyangkut benda sewaan musnah.

Pasal 1553 KUHPerdara menentukan bahwa :

*” Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.*

*Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya; tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi ”.*

Kata gugur demi hukum berarti sewa-menyewa itu berakhir dan berakhirnya sewa-menyewa disini bukan karena kehendak pihak-pihak melainkan

karena keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa itu batal.

Meskipun dalam perjanjian sewa-menyewa subjek itu musnah dalam arti pihak yang menyewakan atau pihak yang menyewa itu mati. Maka menurut pasal 1975 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah : *” perjanjian sewa tidak sama sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa ”*. Maksud dari pasal ini adalah bila salah satu pihak meninggal, maka ahli waris dapat menggantikan atau meneruskan sewanya tersebut. Berhentinya perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi karena adanya pembatalan. Sehubungan dengan adanya pembatalan sewa-menyewa, hal ini terdapat dalam pasal 1576 KUHPerdata :

*” Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang ”*

*” Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum terlunasi ”*

Sewa-menyewa juga tidak dapat berhenti dengan alasan bahwa pihak yang menyewakan akan memakai sendiri atas barang yang disewakan. Ini terdapat dalam pasal 1579 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

*” Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakainya sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya ”*.

**BAB III**

**TANGGUNGJAWAB PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN**

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA BILLBOARD ANTARA PT. BASS**

**KOMUNIKA DENGAN PT. MARA ADVERTISING**

**A. Proses, Sifat dan Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Billboard**

**1. Proses dan sifat perjanjian sewa-menyewa billboard**

Pada saat sekarang ini persaingan dalam rangka mengenalkan produk kepada masyarakat sangat ketat. Mereka para pengusaha biasanya mengenalkan produknya melalui media periklanan. Salah satu media periklanan yang cukup efektif adalah billboard. Billboard ini dapat dikatakan sebagai fasilitas pokok dalam mengenalkan sebuah produk agar lebih dikenal dalam masyarakat, disamping media periklanan lainnya seperti media masa maupun media elektronik. Karena billboard dirasakan sangat bermanfaat, sehingga banyak perusahaan jasa periklanan yang membuat atau menyediakan sarana billboard ini yang kemudian akan disewakannya. Berikut penulis jelaskan bagaimana proses kegiatan dalam sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara Advertising di kota Yogyakarta.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa billboard ini, biasanya pihak pengusaha billboard atau yang menyewakan billboard melakukan penawaran kepada konsumennya atau pihak penyewa supaya mau untuk menyewanya, namun tidak menutup kemungkinan pihak penyewa meminta kepada pihak

pengusaha billboard untuk menyediakan atau membuat billboard disuatu lokasi tertentu yang diminatinya.

Proses terjadinya sewa-menyewa yang terjadi antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara Advertising yaitu ketika ada billboard milik PT. Bass Komunika yang belum laku disewakan dan biasanya pada billboard tertulis nomer telepon pemilik billboard tersebut dan karena PT. Mara Advertising membutuhkan sarana billboard tersebut maka pihak PT. Mara Advertising menghubungi PT. Bass Komunika. Selanjutnya para pihak melakukan negosiasi untuk menentukan harga sewanya dan biasanya masa sewa berlaku untuk satu tahun dan apabila akan memperpanjang masa sewa para pihak akan melakukan negoisasi kembali dan pemberitahuan perpanjangan masa kontrak harus sudah disampaikan oleh pihak penyewa sekurang-kurangnya empat puluh hari sebelum masa kontrak berakhir.

Setelah terjadi kesepakatan secara lisan baik harga sewa maupun masa sewa selanjutnya para pihak akan membuat perjanjian secara tertulis, para pihak secara bersama-sama menentukan klausul perjanjiannya. Sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya berarti perjanjian ini nantinya dapat dijadikan bukti otentik bagi para pihak dan digunakan sebagai aturan atau undang-undang selama proses berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa billboard tersebut. Sedangkan sahnya suatu perjanjian sendiri diperlukan syarat-syarat seperti yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Setelah adanya kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yang kemudian diikuti dengan penyerahan barang dan harga sewa, dapat disebut bahwa perjanjian sewa-menyewa billboard tersebut sah. Sahnya perjanjian tersebut adalah secara lisan antara kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut. Jadi dapat kita ketahui bahwa bentuk dari perjanjian sewa-menyewa billboard ini ialah secara lisan yang kemudian diikuti dengan perjanjian dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan bagaimana terjadi kesepakatan antara mereka, maka dapat disebut kesepakatan mereka adalah perjanjian sewa-menyewa. Dikatakan perjanjian sewa-menyewa karena sesuai dengan pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa ” *sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya* ”.

Obyek dari perjanjian ini ialah benda ( *zaak* ) secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat menjadi obyek hak milik ( pasal 499 KUHPerdata ). Benda yang dapat menjadi obyek disini ialah berupa billboard yang merupakan benda tidak bergerak karena menyatu dengan tanah.

Apabila selama waktu sewa terjadi kerusakan yang menyebabkan tidak dapat berfungsinya billboard sebagaimana mestinya maka pihak penyewa dapat menuntut kepada pihak yang menyewakan untuk memperbaikinya sehingga billboard dapat berfungsi kembali seperti semula. Biasanya waktu untuk

memperbaiki kerusakan billboard adalah dua minggu namun dalam prakteknya perbaikan tersebut dapat melebihi jangka waktu yang telah disepakati. Dan inilah yang sering menjadi permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa billboard, dalam hal ini masalah yang ditimbulkan oleh pihak yang menyewakan billboard. Sedangkan permasalahan yang sering ditimbulkan oleh pihak penyewa billboard adalah keterlambatan pembayaran uang sewa. Permasalahan yang timbul ini akan ada konsekuensinya sendiri bagi para pihak.

Demikianlah proses terjadinya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa billboard yang telah diamati oleh penulis, dari hasil penelitian di PT. Bass Komunika selaku pihak yang menyewakan billboard dan PT. Mara Advertising selaku pihak penyewa billboard.

## **2. Sahnya perjanjian sewa-menyewa billboard**

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai bagaimana syarat-syarat sahnya perjanjian dan berikut akan kita lihat apakah perjanjian yang terjadi tersebut sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

### **a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**

Dalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa *” tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan ”*. Perjanjian Sewa-menyewa billboard ini terjadi dengan kesepakatan dalam hal :

- 1) Barang yang disewakan.

Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa barang yang disewakan adalah billboard yang merupakan benda tidak bergerak, dan keberadaan barang

tersebut bebas dari segala tuntutan dan gugatan pihak ketiga atas kepemilikan barang tersebut.

2) Harga sewa

Pihak yang menyewakan memberikan harga sewa yang telah ditetapkan, bila harga sewa tersebut disetujui oleh pihak penyewa maka penyewa dapat menikmati barang yang disewanya.

**b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.**

Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUHPdata itu sendiri menentukan orang-orang yang tidak cakap hukum adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal ditetapkan Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian.

**c. Mengenai suatu hal tertentu**

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 KUHPdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Barang yang menjadi obyek sewa ini merupakan benda bergerak yang berupa billboard. Terhadap harga sewanya biasanya yang membedakan adalah strategis atau tidaknya lokasi billboard tersebut.



**d. Suatu sebab yang halal**

Mengenai syarat ini, pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian yang perlu mendapatkan perhatian dalam hubungan ini adalah apa yang dinyatakan dalam pasal 1336 KUHPerdota, bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, atupun jika sebab yang lain daripada yang dinyatakan perjanjiannya, namun demikian adalah sah.

Obyek dalam perjanjian sewa-menyewa billboard ini mempunyai sebab yang halal dan diperbolehkan. Karena penyewaan dilakukan dengan diketahui oleh kedua belah pihak dan mempunyai tujuan yang jelas yaitu untuk melakukan kegiatan sewa-menyewa.

Setelah adanya kesepakatan antara barang dan harga sewa tersebut, maka tiap pihaknya memiliki konsekuensi atas perjanjian tersebut atau akibat dari terbentuknya suatu perjanjian. Mengenai akibat dari perjanjian yang telah mereka buat tersebut antara lain seperti yang termuat dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan atas hal ini setelah adanya kesepakatan antara barang dan harga sewa dan ketentuan-ketentuan lainnya yang kedua belah pihak sepakati, maka telah terciptalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian tersebut berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang bersangkutan. Terikatnya

para pihak tersebut tidak hanya sebatas yang diperjanjikan saja, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kebiasaan, kepatutan serta moral. Hal inilah kekuatan dari perjanjian yang mereka buat. Selama penyewa dan yang menyewakan masih terikat maka perjanjian yang terjadi mengikat mereka yang membuatnya dengan tidak bertentangan dengan undang-undang, asas moral dan kepatutan.

- b. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu.

Perjanjian yang terjadi antara penyewa dan pihak yang menyewakan adalah perjanjian yang tetap, dalam artian mengikat kedua belah pihak untuk saling melaksanakan kewajiban masing-masing dan menuntut hak masing-masing. Tidak diperkenankan pihak-pihak tersebut menarik kembali atau membatalkan perjanjian yang telah terjadi secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak yang lainnya. Bila hal ini terjadi maka pihak yang bersangkutan tidak bertanggungjawab dalam melakukan perjanjian yang telah mengikat mereka. Dalam perjanjian sewa-menyewa billboard yang telah mereka buat, perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali, kecuali ada kesepakatan sebelumnya.

- c. Perjanjian-perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengharuskan bahwa dalam setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sehingga menimbulkan rasa keadilan bagi pihak yang bersangkutan dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Pihak penyewa terlaksana haknya dengan menerima barang sewa dan pihak yang menyewakan pun terlaksana juga haknya dengan menerima uang sewa.

## **B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa Billboard**

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat pihak-pihak yang terdiri atas pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Tiap-tiap pihak di sini memiliki hak dan kewajiban masing-masing, sehingga dari hak dan kewajiban itu dapat dilakukan penuntutan apabila terdapat prestasi yang tidak terlaksana dengan baik.

### **1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa billboard**

#### **a. Hak pihak yang menyewakan**

Berdasarkan pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat kita ketahui bahwa hak pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Disamping itu yang menyewakan juga berhak untuk menegur pihak penyewa apabila si penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara barang sewa sesuai dengan sikap bapak rumah yang baik

Berdasarkan pengamatan penulis tentang hak dari pihak yang menyewakan billboard adalah :

- 1) Pihak yang menyewakan berhak menerima uang sewa.

Hal ini merupakan hak dasar dalam perjanjian sewa-menyewa yang dijelaskan dalam pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana sewa-menyewa itu telah sah bila terjadi kesepakatan barang dan harga sewa.

- 2) Pihak yang menyewakan berhak mendapatkan ganti rugi apabila pembayaran uang sewa tidak dilakukan secara tepat waktu oleh pihak penyewa.

**b. Kewajiban dari pihak yang menyewakan**

Sesuai dengan pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan adalah :

- 1) kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa.
- 2) kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat digunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
- 3) Pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewa, selama perjanjian sewa berlangsung.

Bila obyek sewa tersebut terdapat cacat tersembunyi, maka sesuai pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa jika terdapat cacat tersembunyi adalah menjadi tanggungan pihak yang menyewakan, begitu pula kalau cacat tersembunyi itu mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan membayar ganti rugi yang diderita oleh si penyewa itu.

Berdasarkan pengamatan penulis kewajiban dari pihak yang menyewakan

billboard adalah sebagai berikut :

- 1) Pihak yang menyewakan berkewajiban memelihara barang yang disewakan dalam keadaan baik sehingga dapat digunakan sebagaimana mestinya.
- 2) Pihak yang menyewakan wajib menjamin bahwa barang yang disewakan bebas dari gangguan pihak ketiga.

## **2. Hak dan kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa billboard**

### **a. Hak pihak penyewa**

Berdasarkan dari pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewa sebagai kontraprestasinya.

Berdasarkan pengamatan penulis hak dan kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa billboard adalah :

- 1) Pihak penyewa berhak menerima barang yang disewanya.
- 2) Pihak penyewa berhak menerima ganti rugi bila pihak yang menyewakan dirasa merugikannya.

### **b. Kewajiban pihak penyewa**

Kewajiban pihak penyewa menurut pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan dua kewajiban utama dari si penyewa yaitu :

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang ” bapak rumah yang baik ”, sesuai tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- 2) membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa-menyewa.

Berdasarkan pengamatan penulis kewajiban dari pihak penyewa dalam

perjanjian sewa-menyewa billboard adalah :

- 1) Pihak penyewa wajib memberikan uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 2) Pihak penyewa wajib mentaati semua ketentuan sewa-menyewa yang disepakati.

**C. Pelaksanaan pertanggungjawaban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa billboard.**

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa tanggungjawab ialah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya ( kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan lain sebagainya ). Tanggung jawab itu sendiri berbeda dengan kewajiban, kalau kewajiban ialah sesuatu yang harus dilakukan atau diadakan dalam suatu hal atau pekerjaan untuk memenuhi hak dari pihak lain.

Pertanggungjawaban merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan apabila ada perbuatan yang telah merugikan orang lain. Pertanggungjawaban ini adalah suatu bentuk upaya memberikan jaminan pada orang lain atas tindakan yang telah dilakukan. Oleh karena itu dengan adanya pertanggungjawaban ini maka orang lain tersebut akan terlindungi, sehingga tidak ada kekhawatiran akan diperlakukan yang tidak semestinya atau tidak wajar. Pertanggungjawaban dalam hukum perdata bisa berdasarkan adanya wanprestasi juga atas dasar adanya perbuatan melawan hukum.

Pertanggungjawaban hampir dipastikan mengenai masalah ganti rugi. Hal ini disebabkan pertanggungjawaban perdata bertujuan untuk memperoleh

kompensasi atas kerugian dari orang lain disamping untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Pertanggung jawaban yang dikarenakan perbuatan wanprestasi bisa karena tidak dipenuhinya kewajiban, terlambat memenuhi kewajiban, dan memenuhi kewajiban tapi tidak seperti yang diperjanjikan. Sedangkan pertanggungjawaban yang dikarenakan perbuatan melawan hukum telah dijelaskan dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu ” *tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut* ”.

Berikut akan kita bicarakan mengenai bagaimanakah tanggungjawab para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa billboard berkaitan dengan kasus yang terjadi.

### **1. Tanggungjawab pihak yang menyewakan berkaitan dengan rusaknya billboard.**

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa billboard ini tentunya tidak lepas dari permasalahan-permasalahan yang menimbulkan adanya tuntutan pertanggungjawaban dari pihak-pihak yang terkait, dimana yang paling sering adalah barang yang disewa rusak. Kerusakan yang sering terjadi adalah matinya lampu neon yang terdapat dalam billboard dan hal ini menyebabkan produk iklan yang terdapat pada billboard tersebut tidak kelihatan pada malam hari. Berarti disini billboard tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Melihat pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, salah satu kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah memelihara barang yang disewakan sehingga barang itu

dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Dan berdasarkan pasal 1552 ayat 1 dan 2, dijelaskan bahwa pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya dan juga bila cacat-cacat itu mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Dalam hal yang terjadi pada sewa-menyewa billboard seperti yang sudah dijelaskan diatas yaitu ketika lampu neon mati, disini pihak penyewa dapat memberitahukannya kepada pihak yang menyewakan untuk segera memperbaikinya dan paling lambat adalah dua minggu setelah pemberitahuan dari pihak penyewa. Namun dalam kenyataan yang terjadi di lapangan tidak semua kerusakan itu dapat diperbaiki dengan tepat waktu, berarti disini pihak yang menyewakan harus menerima konsekuensi dari pihak penyewa karena tidak dapat memperbaiki billboard sesuai waktu yang telah disepakati sebelumnya. Konsekuensinya yaitu pihak yang menyewakan harus membayar ganti rugi yaitu setiap satu hari keterlambatan harus membayar satu permil dari uang sewa. Aturan seperti inipun tidak serta merta dapat diterapkan dan biasanya pihak yang menyewakan akan meminta pengurangan ganti rugi atau minta kompensasi apabila terjadi keterlambatan dalam memperbaiki billboard.

## **2. Tanggungjawab pihak penyewa berkaitan dengan keterlambatan pembayaran uang sewa.**

Dengan melihat isi pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata salah satunya yaitu bahwa kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga sewa pada



waktu yang telah ditentukan. Cara pembayaran sewa-menyewa billboard antara PT. Bass Komunika dengan PT. Mara Advertising memang telah disepakati dalam perjanjian yaitu tahap pertama empat puluh persen dibayarkan tujuh hari setelah penandatanganan perjanjian, tahap kedua lima puluh persen dibayarkan tiga puluh hari setelah pihak yang menyewakan menyerahkan Berita Acara Serah Terima, SKPD, dan Surat Ketetapan Konsesi Daerah asli, tahap ketiga atau tahap terakhir adalah sepuluh persen yang dibayarkan tiga bulan sebelum masa kontrak berakhir. Namun dalam kenyataan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran uang sewa kerap kali tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah ada dan dalam hal ini banyak faktor yang menjadi penyebabnya. Yang jelas asal tidak dikarenakan faktor kesengajaan hal tersebut masih bisa dimaklumi namun kalau keterlambatannya cukup lama biasanya pihak penyewa memberikan ganti rugi yang besarnya akan ditentukan oleh para pihak. Dalam proses penentuan besarnya ganti rugi para pihak akan melakukan negosiasi karena memang besarnya ganti kerugian tidak diatur secara jelas dalam surat perjanjian. Sehingga proses penyelesaian permasalahan menjadi kurang efektif.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Pelaksanaan perjanjian pada penyewaan billboard merupakan perjanjian sewa-menyewa. Subyek atau pihak-pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut dalam pelaksanaan perjanjiannya adalah saling terkait antara pihak yang satu dengan yang lain, pihak penyewa memberikan uang sewa untuk dapat menikmati dari barang sewa dan pihak yang menyewakan memberikan barang sewa tersebut dalam keadaan sebaik-baiknya sehingga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Menjadi pihak-pihak dalam suatu perjanjian tidak lepas dari adanya tuntutan hak dan pelaksanaan kewajiban berdasarkan kepentingan masing-masing pihak. Dalam menjalankan kewajiban-kewajibannya tidak jarang pihak-pihak yang berkepentingan tersebut melakukan perbuatan yang merugikan pihak lain baik itu dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja. Atas kerugian yang terjadi tersebut akan menimbulkan suatu tanggungjawab yaitu suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau terjadi sesuatu yang merugikan maka dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan lain sebagainya.

Oleh karena itu atas segala hal yang membuat suatu kerugian dan tuntutan dari pihak lain membutuhkan tanggungjawab tiap-tiap pihak berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Pelaksanaan tanggungjawab tersebut dapat

dituntut oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan kepentingannya. Tiap-tiap pihak yang terlibat dalam perjanjian-perjanjian yang terjadi dalam penyewaan billboard ini bertanggungjawab atas kesalahan atau kerugian yang mereka perbuat menurut aturan dalam perjanjian yang mengikat mereka. Pertanggungjawaban itu harus sesuai dengan hukum yang berlaku yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa dan tidak bertentangan dengan kebiasaan, kepatutan serta moral.

## **B. SARAN**

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan pada skripsi ini, maka kiranya penulis akan memberikan saran sebagai berikut :

Mengenai surat perjanjian sebaiknya dibuat secara detail baik tentang hak dan kewajiban para pihak maupun kemungkinan apabila terjadi hal yang merugikan para pihak yaitu dengan menentukan nilai ganti rugi yang harus dibayarkan kepada pihak yang dirugikan tersebut sehingga apabila benar-benar terjadi maka para pihak mempunyai aturan sebagai patokan untuk dapat menyelesaikan permasalahan secara lebih efektif. Meskipun masih tetap ada kemungkinan para pihak akan meminta pengurangan ganti rugi tapi setidaknya ada aturan tertulis yang dapat digunakan sebagai acuan dalam menyelesaikan suatu permasalahan.



## DAFTAR PUSTAKA

- M. Suyanto. 2006. *Strategi Perancangan Iklan Outdoor Kelas Dunia*, Andi, Yogyakarta.
- R. Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Patrik 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan pada umumnya)*, PT. Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman dan kawan-kawan. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, S.H. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Riduan Syahrani. 2004. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung.
- I. G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoint, Bekasi.
- Munir Fuady. 2005. *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- R. Setiawan. 1978. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany. 1987. *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur bandung, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio., PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.

