

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA
CATURTUNGGAL
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية

TEDY KUSWARA

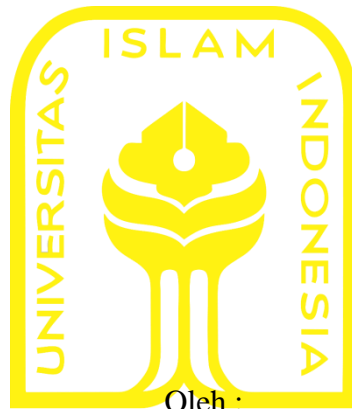
No. Mahasiswa : 13410101

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA
CATURTUNGGAL
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

الشيخ الاسلامي
الشيخ الاسلامي
الشيخ الاسلامي

TEDY KUSWARA

No. Mahasiswa : 13410101

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**



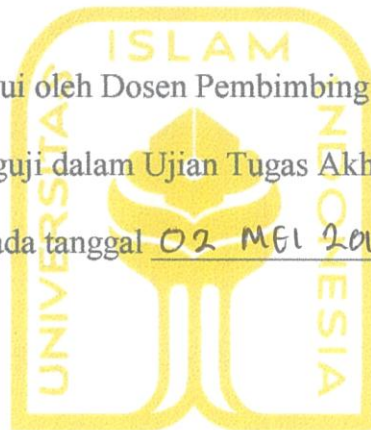
HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA
CATURTUNGGAL**

Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke

Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

Pada tanggal 02 MEI 2018



Yogyakarta, 02 MEI 2018
Dosen Pembimbing,

(Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H.)

NIP. 134101106

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA
CATURTUNGGAL**

Telah Dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran pada
tanggal 7 Juni 2018 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 7 Juni 2018

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. M. Syamsuddin, S.H., M.H.
2. Anggota : H. Nurjihad, S.H., M.H.
3. Anggota : Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H.

Tanda Tangan

()
()
()



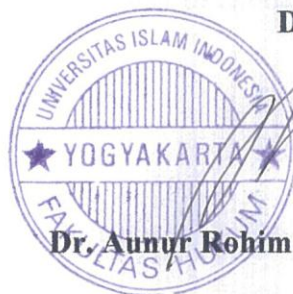
Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Dekan



Dr. Anur Rohim Faqih, S.H., M. Hum.

NIK.844100101

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS
DESA ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA
CATURTUNGGAL**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : **TEDY KUSWARA**

No. Mahasiswa : **13410101**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di Yogyakarta,
Pada tanggal 1 Mei 2018
Yang membuat pernyataan


Tedy Kuswara



CURRICULUM VITAE

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Nama Lengkap | : Tedy Kuswara |
| 2. Tempat Lahir | : Jakarta |
| 3. Tanggal Lahir | : 12 Juni 1994 |
| 4. Jenis Kelamin | : Laki-Laki |
| 5. Agama | : Islam |
| 6. Golongan Darah | : O |
| 7. Alamat Asal | : Jalan Kaliurang km 5'8 Gang Pandega
Wirabuana No: 2, Depok, Sleman,
Yogyakarta |
| 8. Identitas Orang Tua/Wali | |
| a. Nama Ayah | : Aris Sianturi |
| Pekerjaan Ayah | : Pensiunan |
| b. Nama Ibu | : Hery Kustantinah |
| Pekerjaan Ibu | : Ibu Rumah Tangga |
| c. Alamat Orang Tua | : Jalan Kaliurang km 5'8 Gang Pandega
Wirabuana No: 2, Depok, Sleman,
Yogyakarta |
| 9. Riwayat Pendidikan | |
| a. TK | : TK Negeri Sleman 1 |
| b. SD | : SD Negeri Percobaan 2 |
| c. SMP | : SMP Muhammadiyah 2 Yogyakarta |
| d. SMA | : SMA Muhammadiyah 2 Yogyakarta |
| 10. Organisasi | : - |
| 11. Prestasi | : Runner Up IM3 Jingle Dare |
| 12. Hobby | : Storytelling |

Yogyakarta, 1 Mei 2018

Yang Bersangkutan,

TEDY KUSWARA
NIM : 13410101

MOTTO

“The ones who are crazy enough to think that they can change the world are the ones who do.” **Steve Jobs**

“I don’t ever give up.” **Elon Musk**

“How you make your money is more important than how much you make.” **Gary Vaynerchuk**

“Skripsi makes you suffering, but it shows you who you really are.” **Tedy Kuswara**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini:

- *Untuk kedua Orangtuaku*
- *Untuk sahabat-sahabat Kontrakan*
- *Dan untuk mereka yang meragukan komitmen Tedy Kuswara*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir atau Skripsi ini dengan baik guna memenuhi syarat kelulusan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan besar kita, manusia teladan sepanjang jaman, Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa manusia dari jaman kebodohan menuju jaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini tidak lepas dari doa, motivasi, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT Tuhan Semesta Alam, atas berkat kasih dan sayang-Nya tidak hanya skripsi ini, namun seluruh perjalanan hidup penulis tidak mungkin sampai sejauh ini;
2. Nabi Muhammad SAW, Sang Penggegam Hujan. Tanpa dedikasi dan toleransinya dunia tidak akan seindah sekarang;
3. Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing penulis yang terus membuat penulis banyak membaca, mendorong penulis melewati batasan-batasan dengan penuh optimisme;
4. Dosen-dosen dan seluruh Civitas Kampus Fakultas Hukum UII yang menginspirasi dan membantu penulis selama menjalani perkuliahan;

5. Bapak Purwanto selaku Kepala Devisi Akademik, atas dedikasi dan kepeduliannya yang selalu membantu segala urusan key-in, konversi, dan kebutuhan akademis penulis selama menjalani perkuliahan;
6. Keluarga penulis Bapak, Ibu, empat Kakak (Mbak Atik, Mas Wid, Mbak Ian, dan Mas Yoga), Keluarga Besar Sianturi dan Wiryopratomo yang menjadi alasan penulis untuk bersemangat dalam menyelesaikan studi, memberikan motivasi, dan doa yang tiada hentinya;
7. Sahabat Tolak Kafir and partners, Jaki, Kodok, Aceng, Pace, Ibnu, Rizky Januar, Gagah, Gilang, Aji, dan Misbah Alam. Tanpa support dan tawa mereka, skripsi ini mustahil;
8. Squad Burjo Bernabe A'a Nunu, Dinar, Bang Sembiring, Kevin, Om Sigit, Bang Agus, dan A'a Hendra, terimakasih atas ilmu, wawasan, curhatan, dan obrolan berbobot. Kalian legend;
9. Anak Soleh-Solehah, Teweh, Sella, Jumik, Opal, Adit, Ilma, terimakasih buat semua waktu dan obrolan inspiratif. Tetap lah Universe;
10. Sahabat-sahabat seperjuangan, Agung Pradika, Bimo Alit, Yudha, Amin, Tito Althaf, Dito Hatta, Deo Lantara, Zaza Daulay, Rini Koto, dan teman-teman kampus yang berperan besar selama penulis menjalani studi. Terimakasih buat semua bantuan kalian. It's precious;
11. Sahabat-sahabat Magang Rajawali, Naufal dan Erwin. Kalian sangat pengertian dan menenangkan hati;
12. Sahabat sekaligus Crew Jogja Adisona Show 2017, Mas Edo, Silvi, Al, Alan, Mbak Ebi, dkk. Kalian Tim terbaik penulis;

13. Sahabat-sahabat Bismania Sumber Group, Mas Dani dan Nur Wahid.

Nuwun tenan pengertenan e;

14. Keluarga Besar International Program Faculty of Law yang banyak sekali sehingga penulis tidak bisa sebutkan satu-satu. Terima kasih atas kebersamaan dan ilmunya;

15. Keluarga Besar Posko Pinang KKN Unit 49-53 yang nggak kalah banyaknya. Terimakasih atas kebersamaan dalam kebutannya mwehehehe;

16. *And for those dreamers who always put it into work, and never give up.
Just want you to know. I am one of you.*

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat menjadi salah satu sumbangsih dan persembahan penulis untuk Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan semoga skripsi ini dapat menjadi manfaat bagi dunia pendidikan Hukum di Indonesia.

Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Yogyakarta, 1 Mei 2018

TEDY KUSWARA
NIM : 13410101

DAFTAR ISI

Halaman Pengajuan Tugas Akhir.....	i
Halaman Persetujuan Tugas Akhir.....	ii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir.....	iii
Surat Pernyataan Orisinalitas.....	iv
Curriculum Vitae.....	v
Motto.....	vi
Halaman Persembahan.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	xi
Abstrak.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Metode Penelitian.....	16
F. Kerangka Skripsi.....	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA HUKUM PERJANJIAN, SEWA

MENYEWA, BERAKHIRNYA PERJANJIAN, DAN ASAS

KEPRIBADIAN

A. Perjanjian.....	23
1. Pengertian.....	23

2. Pengertian Perikatan.....	28
3. Asas-Asas dalam Perjanjian.....	34
a. Asas Kebebasan Berkontrak.....	34
b. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak.....	35
c. Asas Kepribadian (<i>Personalia</i>).....	36
d. Asas Konsensualisme.....	37
e. Asas Itikad Baik Pelaksanaan Kontrak.....	38
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	39
a. Kesepakatan Para Pihak.....	39
b. Kecakapan Para Pihak.....	41
c. Suatu Hal Tertentu.....	42
d. Suatu Sebab yang Halal.....	43
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	46
a. Perjanjian Bernama.....	46
b. Perjanjian Tidak Bernama.....	46
6. Berakhirnya Perjanjian.....	47
a. Pembayaran.....	48
b. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan, dan Pembaruan Utang.....	49
c. Pembaharuan Utang.....	50
B. Perjanjian Sewa Menyewa.....	52
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	52

a.	Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Pihak Penyewa.....	54
b.	Mengulang Sewakan.....	55
c.	Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	56
C.	Tinjauan Asas Kepribadian (<i>Personalialia</i>).....	58
1.	Perkecualian Asas Kepribadian.....	63
2.	Perluasan Asas Kepribadian.....	65
 BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA CATURTUNGGAL		
A.	Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios No. 70 dan Kios No. 71.....	67
B.	Penerapan Asas Kepribadian dalam Hubungan Hukum Antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya terhadap Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.....	76
C.	Apakah Setelah Penyerahan Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya, Pemerintah Desa Caturtunggal dapat Melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa.....	87
 BAB IV PENUTUP		
A.	Kesimpulan.....	93
B.	Saran.....	95
 DAFTAR PUSTAKA.....		
		97
 LAMPIRAN.....		
		105

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya diawali pada Tahun 2005. Kedua belah Pihak telah menyepakati objek perjanjian mengenai harga sewa dua bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal dengan masa sewa 2005 hingga 2022. Dalam pelaksanaannya, permasalahan timbul pada Tahun 2015 dikarenakan kelalaian PB. Rancah Karya membayar kewajiban uang sewa Tanah Kas Desa kepada Pemerintah Desa Caturtunggal sejak 2002 hingga 2015. Keduanya bersepakat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan penyerahan Kios di atas Tanah Kas Desa kepada Pemerintah Desa. Kemudian, Pemerintah Desa menginformasikan seluruh Pemakai Kios terkait penyerahan bangunan Kios oleh PB. Rancah Karya kepada Pemerintah Desa Caturtunggal. Oleh karena itu, Pemerintah Desa menetapkan harga sewa baru kepada Pemakai Kios No. 70 dan 71. Dari latar belakang tersebut, peneliti memiliki dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana penerapan asas kepribadian dalam hubungan hukum Pemakai Kios terhadap berakhirnya perjanjian sewa Tanah Kas Desa. Kedua, apakah setelah penyerahan Tanah Kas Desa tersebut Pemerintah Desa Caturtunggal dapat melanjutkan perjanjian sewa dengan Pemakai Kios atau diharuskan membuat perjanjian yang baru. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris dengan objek penelitian mengenai penerapan asas kepribadian dalam perjanjian sewa Kios di atas Tanah Kas Desa menggunakan pendekatan Peraturan Perundang-Undangan terhadap perjanjian sewa Kios. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa, PB. Rancah Karya tidak menarapkan asas kepribadian dalam perjanjian sewa Kios, kemudian Pemerintah Desa Caturtunggal tidak dapat serta merta melanjutkan perjanjian tersebut.

Kata Kunci: *perjanjian sewa-menyewa kios di atas tanah kas desa, asas kepribadian*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian atau persetujuan dalam bahasa Belanda disebut sebagai “*overeenkomst*” dan kontrak dalam bahasa Belanda disebut *contractus*.¹ Perjanjian sendiri berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan antara para pihak, di mana dalam perumusan hubungan perjanjian tersebut umumnya diawali dengan proses negosiasi antara para pihak. Melalui negosiasi inilah para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar-menawar.² Kemudian dari perjanjian ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, sehingga bentuk kongkret dari sebuah perjanjian adalah suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji dan/atau kesanggupan secara lisan maupun tertulis. Pengertian lain mengenai perjanjian adalah suatu bentuk/wujud janji yang tertulis dari suatu pengertian hukum yang disebut sebagai perikatan.³ Maka dapat dikatakan bahwa dari perjanjian tersebut lahirlah suatu perikatan antara para pihak.

Mereka yang terikat dalam suatu perjanjian tentunya memiliki hubungan yang disebut dengan hubungan hukum. Suatu hubungan yang saling membutuhkan ini

¹ Soedjono Dirjodisworo, *Kontrak Bisnis: Menurut Civil Law, Comon Law, dan Praktek Dagang Internasional*, Mandar maju, 2003, Bandung, hlm. 65.

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, 2008, Yogyakarta, hlm. 1.

³ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, Bandung, hlm. 7.

membentuk suatu sistem dalam kehidupan masyarakat. Adanya hubungan hukum antara para pihak telah menunjukkan suatu hubungan saling membutuhkan di antara keduanya.⁴ Hubungan hukum dalam suatu perjanjian merupakan unsur penting untuk membedakan antara perikatan yang tidak memiliki akibat hukum dengan perikatan yang memiliki akibat hukum. Perikatan yang tidak memiliki akibat hukum konsekuensinya ialah, apabila salah satu pihak lalai dalam berprestasi sanksinya hanya bersifat *moreel* atau sosial.⁵ Sedangkan perikatan yang memiliki akibat hukum ialah, apabila salah satu pihak lalai dalam berprestasi maka sanksinya bersifat memaksa dan dapat diajukan gugatan dihadapan pengadilan.⁶ Oleh karena itu, hubungan hukum dapat menjadi pembeda yang jelas terkait mampu atau tidaknya suatu perjanjian untuk di pertanggungjawabkan di mata hukum.

Sebuah perjanjian dapat di katakan *legal* atau berkekuatan hukum apabila ia memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdato menyebutkan bahwa, terdapat 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian yaitu:⁷

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecapakan para pihak yang membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

⁴ Siti Malikhatun, "Pemuliaan (Breeding) Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Objek Barang Modal yang Berkembang di Masyarakat(Studi Tentang Perjanjian Leasing di Indonesia)", *PhD thesis*, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2013, hlm. 13.

⁵ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, 1993, Bandung, hlm.13.

⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 1982, Bandung, hlm. 9.

⁷ Lihat Pasal 1320 KUHPerdato.

Kedua syarat pertama yang disebutkan di atas adalah syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut merupakan subjek dari perjanjian. Kedua syarat selanjutnya adalah syarat objektif, karena keduanya tentang objek dari perjanjian.

Mengenai syarat subjektif setidaknya terdapat dua pihak yang sepakat dalam membuat perjanjian. Artinya, kedua belah pihak diharuskan untuk saling menghendaki isi dari perjanjian yang mereka buat sendiri. Dengan kata lain apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga harus dikehendaki pihak lainnya.⁸ Mereka menghendaki suatu hal yang sama secara timbal-balik. Pihak pertama sebagai debitur dan pihak kedua sebagai kreditur. Debitur yang memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi dan kreditur sebagai pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut.⁹ Keduanya pun harus dapat dikatakan cakap oleh hukum di mana para pihaknya dikatakan sah apabila sesuai dengan aturan yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerduta.¹⁰

Kedua syarat berikutnya adalah syarat objektif. Syarat objektif merupakan syarat pokok sahnya suatu perjanjian dilihat dari objek perjanjian itu sendiri. Objek dari perjanjian haruslah tertentu atau setidaknya dapat ditentukan dan tidak diharuskan si kreditur oleh undang-undang untuk sudah memiliki atau belum barang yang diperjanjikan.¹¹ Selanjutnya mengenai suatu sebab yang halal adalah

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, 2005, Jakarta, hlm. 17.

⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, 2014, Yogyakarta, hlm. 8.

¹⁰ Pasal 1330 KUHPerduta menyebutkan “Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; 1) anak yang belum dewasa; 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu”.

¹¹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 19.

objek yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang dan norma kesusilaan atau ketertiban umum.¹² Maka dari itu kedua syarat subjektif ataupun objektif harus terpenuhi. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka ketika salah satu pihak mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dikatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Setelah syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tentunya suatu perjanjian memiliki asas-asas yang hidup sebagai akibat dari suatu perjanjian. Ketika para pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian mereka akan terikat oleh asas yang disebut asas *pacta sunt servanda* atau mengikatnya suatu perjanjian, di mana perjanjian tersebut mengikat dan menjadi undang-undang diantara keduanya.¹³

Asas *pacta sunt servanda* ini dimuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berisi bahwa, suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus ditaati sebaik-baiknya sebagaimana kesepakatan awal dalam pembentukan perjanjian tersebut. Dari asas mengikatnya suatu perjanjian selanjutnya dikenal adanya asas kepribadian atau asas *personalia*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.¹⁴ Maksud dari Pasal itu ialah hak dan kewajiban hanya dipikul oleh mereka yang membuatnya saja. Kedua asas tersebut merupakan asas yang lahir karena diadakannya suatu perjanjian.

¹² Mariam Darus Badruzaman, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Bandung, hlm. 82.

¹³ *Ibid.*, hlm. 82.

¹⁴ Lihat pasal 1315 KUHPerdara.

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan tentang 2 (dua) jenis perjanjian yaitu, perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian yang oleh undang-undang diberi nama khusus disebut perjanjian bernama, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diberikan nama oleh undang-undang atau perjanjian yang belum memiliki aturan khusus di dalam undang-undang.¹⁵ Salah satu contoh perjanjian bernama adalah perjanjian sewa-menyewa. Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dengan jangka waktu dan harga sewa sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.¹⁶

Dalam perjanjian bernama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1319 di atas salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara menggunakan istilah *Huur en Verhuur* memberikan pandangan bahwa seolah-olah kedua belah pihak saling meenyewakan. Padahal sebenarnya tidak demikian. Dalam prakteknya kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Dapat dipahami bahwa yang terjadi ialah hanya salah satu pihak saja yang menyewakan, bukan keduanya. Maka, apa yang dimaksud dalam Pasal 1548 sebatas persewaan saja. Dalam beberapa Pasal yang lain mengenai perjanjian sewa-menyewa ini hanya disebut dengan istilah sewa (*huur*) saja. Seperti ketentuan dalam Pasal 1501 dan 1570 KUHPerdara. Kemudian di Pasal lain digunakan istilah disewakan (*verhuring*), yaitu dalam

¹⁵ Lihat Pasal 1319 KUHPerdara.

¹⁶ Lihat Pasal 1548 KUHPerdara.

Pasal 1568. Tetapi, meskipun terdapat berbagai perbedaan istilah tetap saja apa yang dimaksudkan ialah sewa atau persewaan.¹⁷

Pada umumnya sebuah perjanjian terikat hanya pada 2 (dua) pihak saja. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa keduanya terikat dan memiliki hubungan hukum dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Mengenai hubungan hukum dalam sebuah perjanjian, peneliti bermaksud mengangkat sebuah kasus yang berkaitan dengan hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa untuk di jadikan objek penelitian. Dalam kasus ini terdapat permasalahan selama pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pihak penyewa kios dengan pihak pemilik kios. Bahwa, kedudukan Pemakai Kios di atas tanah kas desa ini menjadi pertanyaan terhadap berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa antara pemilik kios dengan pemerintah desa.

Pada pra-riiset yang telah peneliti lakukan diketahui bahwa Pemerintah Desa Caturtunggal membuat perjanjian sewa-menyewa dengan badan usaha bernama PB. Rancah Karya selama 20 tahun atas Tanah Kas Desa.¹⁸ Dari perjanjian tersebut PB. Rancah Karya memiliki hak mendirikan pertokoan untuk disewa ulangkan dan dibebani kewajiban untuk membayar sewa tanah.¹⁹ Atas dasar perjanjian sewa menyewa yang terhitung sejak tahun 2002 hingga 2022 PB.

¹⁷ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 220.

¹⁸ Lihat Surat Ijin Nomor 143/1728 Tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya Untuk Membangun Pertokoan, 2002.

¹⁹ Lihat Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Nomor: 07/KPTS/VIII/2001 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.54/Kld. D.II Luas: 12.400 M2 Kepada PB. Rancah Karya Untuk Dibangun Pertokoan.

Rancah Karya kemudian mulai membangun pertokoan pada tahun 2002 hingga selanjutnya disewakan pada tahun 2005 kepada Pemakai Kios No. 70 dan 71. Dengan batas waktu sewa selama 17 tahun terhitung dari tahun 2005 hingga tahun 2022 bertepatan dengan berakhirnya perizinan atas tanah kas desa tersebut.²⁰

PB. Rancah Karya kemudian membuat perjanjian sewa-menyewa dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan kesepakatan hak dan kewajiban masing-masing. Di mana Rancah Karya memiliki hak untuk mendapat uang sewa dari kios dan Pemakai Kios dibebani kewajiban membayar sewa atas Kios yang ditempatinya. Seperti yang dijelaskan sebelumnya perjanjian sewa-menyewa antara PB. Rancah Karya dengan Pemakai Kios berlangsung selama 17 tahun terhitung sejak 2005 hingga 2022. Kesepakatan klausula telah disepakati keduanya tentang isi perjanjian mengenai objek perjanjian, harga sewa, dan batas waktu penyewaan kios.²¹

Akan tetapi sebelum berakhirnya perjanjian antara PB. Rancah Karya dengan Penyewa Kios. Perjanjian sewa-menyewa atas Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal telah berakhir lebih dahulu sebelum batas waktu yang telah ditentukan. Perjanjian berakhir tepatnya pada tahun 2015 di mana seharusnya berakhir pada Tahun 2022. Setelah berakhirnya perjanjian tersebut, Pemerintah Desa Caturtunggal menginformasikan kepada Pemakai Kios pada tanggal 16 Februari 2017 bahwa, Kios telah diambil alih oleh Pemerintah

²⁰ Lihat Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa Kios diatas Tanah Kas Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

²¹ Lihat Perjanjian Sewa Menyewa Kios diatas Tanah Kas Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

Desa Caturtunggal melalui pertemuan dengan acara “Sosialisasi Perjanjian Ex. Rancah Karya” yang bertempat di Balai Desa Caturtunggal.²² Dalam pertemuan tersebut Pemerintah Desa Caturtunggal juga menetapkan harga sewa Kios baru kepada seluruh Pemakai Kios. Sedangkan Pemakai Kios sebelumnya telah melunasi perjanjian sewa-menyewa Kios dengan PB. Rancah Karya.²³

Hak dan kewajiban Para Pihak dalam suatu perjanjian merupakan hal yang seharusnya dihormati. Namun, dalam hal ini terjadi kesalah pahaman di mana Pemerintah Desa Caturtunggal mencoba mengambil alih perjanjian sewa-menyewa Kios dan menetapkan harga sewa baru di mana Pemerintah Desa Caturtunggal bukanlah Para Pihak dalam perjanjian antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

Akan tetapi, terdapat banyak pihak yang belum memahami betul terkait mekanisme dan aturan hukum dalam pelaksanaannya. Oleh sebab itu, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai permasalahan penerapan asas kepribadian dalam hubungan hukum Pemakai Kios No. 70 dan 71 terhadap berakhirnya perjanjian sewa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal melalui kajian yuridis sebagai penelitian dengan judul: **"Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal"**. Dalam hal ini peneliti

²² Lihat Surat Undangan Pemerintah Desa Caturtunggal Nomor: 005/022 dengan acara Sosialisasi Perjanjian Ex. Rancah Karya (Pertokoan Kledokan Raya) Hari Kamis pada tanggal 16 Februari 2017 pada pukul 13.00 WIB.

²³ Lihat Pasal 4 Nomor 3 huruf a dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios diatas Tanah Kas Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Antara Pemakai Kios dengan PB. Rancah Karya.

secara lebih spesifik akan meninjau permasalahan tersebut secara objektif melalui sudut pandang hukum perjanjian.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal?
2. Apakah setelah penyerahan Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya, Pemerintah Desa Caturtunggal dapat melanjutkan perjanjian sewa Kios antara PB. Rancah Karya dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 atau diharuskan untuk membuat perjanjian yang baru?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.
2. Untuk mengetahui apakah Pemerintah Desa Caturtunggal diharuskan membuat perjanjian yang baru atau melanjutkan perjanjian sewa Kios dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71.

D. Tinjauan Pustaka

Rosnidar dalam jurnal hukumnya memberikan definisi perjanjian yaitu, *Agreement is one of the two legal foundations beside law which can cause contract.*²⁴ Bahwa, suatu perjanjian merupakan salah satu dari dua fondasi yang legal selain hukum atau undang-undang dan dari padanya menghasilkan suatu

²⁴ Rosnidar, "Purchase Binding Agreement for Parties (Purchaser and developer)", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, hlm. 32.

kontrak. Kemudian lebih lanjut dijelaskan suatu perjanjian atau kontrak di dalam masyarakat yang berdasarkan kesepakatan telah mendominasi. Pengertian Perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad yaitu, perjanjian merupakan suatu persetujuan untuk mengikat diri oleh para pihak dalam melakukan suatu hal tertentu dalam lingkup lapangan harta kekayaan.²⁵ Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini dapat disebut juga sebagai hukum perjanjian (*law of contract*). Hukum perjanjian merupakan hubungan konsensual yang mengikat antara pihak satu dan lainnya untuk melakukan suatu hal, baik sepakat untuk menerima penawaran yang diberikan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan perjanjian itu telah berlangsung.

Lebih lanjut penjelasan mengenai perjanjian bahwa, suatu perjanjian dapat dikatakan terbentuk apabila terdapat dua pihak yang saling memberikan pernyataan sepakat terhadap satu sama lainnya.²⁶ Dari pernyataan kedua belah pihak tersebut dapat diartikan pernyataan itu sebagai suatu tindakan hukum/perbuatan hukum dari para pihak yang tertuju kepada akibat hukum yang muncul dari kesepakatan yang telah mereka buat. Maka pada prinsipnya perjanjian merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Dalam definisi perjanjian disebutkan juga bahwa, perjanjian membutuhkan para pihak di dalamnya. Unsur para pihak saja tidak cukup untuk menjelaskan dapat atau tidak suatu perjanjian itu dilaksanakan. Dalam suatu perjanjian dibutuhkan kecapakan dari para pihak dalam melakukan perbuatan hukum.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, 2002, Bandung, hlm. 78.

²⁶ J.Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 11.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara, “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.”²⁷

Cakap atau kecakapan disini maksudnya adalah para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum perdata. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 330 KUHPerdara, tentang kriteria kecakapan ialah subjek hukum *naturlijk persoon* yaitu, berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau setidaknya sudah kawin. Keduanya pun tidak dalam keadaan sakit mental atau dibawah pengampuan.²⁸

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Pengertian suatu hal tertentu ini sifatnya jelas dan setidaknya dapat ditentukan. Unsur ini sangat penting sebab menjadi jaminan atas kepastian kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk menghindari adanya perjanjian fiktif.²⁹ Contohnya, perjanjian jual-beli mobil. Dalam perjanjian jual-beli mobil haruslah jelas merk mobil, warna mobil, tahun mobil itu dibuat, nomor mesin mobil, dan lain sebagainya.

Isi dari suatu perjanjian yang diatur oleh KUHPerdara objeknya haruslah dalam lingkup harta kekayaan. Di sisi lain, objek perjanjian tidak hanya sekedar dapat dinilai dengan uang, melainkan diijinkan atau tidak dilarang oleh hukum. Adapun sebab dilarangnya suatu objek perjanjian dikarenakan apabila isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁰

²⁷ Lihat Pasal 1318 KUHPerdara.

²⁸ Agung Sujatmiko, “Prinsip Hukum Kontrak Dalam Lisensi Merek”, *Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 20, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2008, hlm. 260.

²⁹ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, 2016, Yogyakarta, hlm. 22.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 22.

Ketika suatu perjanjian berisi tentang objek yang dilarang, secara otomatis perjanjian yang dibuat para pihak tidak akan diakui oleh hukum, meskipun diakui para pihak yang membuatnya.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1548 KUHPerdara “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”³¹ Cukup jelas pengertian dari perjanjian sewa-menyewa oleh Pasal 1548. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa, kewajiban pihak satu ialah menyerahkan barang untuk dinikmati pihak yang lain, sedangkan pihak lain ini berkewajiban membayar harga sewa barang yang dinikmatinya.³² Pada dasarnya suatu perjanjian sewa-menyewa merupakan konsensualisme para pihak mengenai waktu, harga, dan bentuk prestasinya.

Pengertian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang, dengan waktu dan pembayaran yang telah ditentukan dan disepakati keduanya.³³ Pengertian tersebut merupakan serapan dari Pasal 1548 KUHPerdara yang kemudian diterjemahkan oleh Subekti. Setidaknya dari pemaparan ini dapat kita pahami bersama bahwa, perjanjian sewa-menyewa pada umumnya sama dengan

³¹ Lihat Pasal 1548 KUHPerdara.

³² Agus Suki Widodo, “Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Kendaraan Bermotor di Surakarta”, *Tesis*, Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2004, hlm. 43.

³³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, 1982, Jakarta, hlm 51.

jual-beli dan perjanjian lainnya. Artinya, ia sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga.

Kemudian Yahya Harahap memberikan penafsiran yang sedikit berbeda terkait Pasal 1548 *Burgerlijk Wetboek* (B.W.), yaitu perjanjian (*huur en verhuur*) adalah kesepakatan para pihak antara yang menyewakan kepada penyewa atas suatu barang untuk dinikmati.³⁴ Pengertian ini menurut Yahya, Pasal 1548 B.W dinilai keliru, sebab dengan menggunakan istilah *huur en verhuur* seolah-olah para pihak dalam perjanjian saling sewa-menyewakan. Di mana yang terjadi sebenarnya adalah salah satu pihak lah yang menyewakan dan pihak lainnya membayar sejumlah harga atas barang yang disewakan untuk dinikmati dengan batas waktu tertentu.

Setidaknya dari penjelasan ketiganya didapat tiga syarat sahnya suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu kenikmatan suatu barang, batas waktu, dan harga sewa. Tanpa ada ketiga syarat tersebut suatu perjanjian sewa-menyewa tidak dapat diakui oleh hukum meskipun perjanjian yang termaktub diakui kedua belah pihak. Artinya, apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi meskipun hanya satu syarat saja, perjanjian tersebut tidak akan mendapat perlindungan hukum jika tetap berlangsung. Maksudnya, ketika salah satu pihak dirugikan pihak tersebut tidak dapat meminta bantuan hukum.

Selanjutnya pengertian tentang hapus atau berakhirnya perikatan atau berakhirnya perjanjian dalam suatu perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1381

³⁴ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 220.

mengenai penyebab-penyebab hapus atau berakhirnya perikatan atau berakhirnya perjanjian terbagi dalam sepuluh penyebab, yaitu:³⁵

1. karena pembayaran;
2. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. karena pembaruan utang;
4. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. karena percampuran utang;
6. karena pembebasan utang;
7. karena musnahnya barang yang terutang;
8. karena kebatalan atau pembatalan;
9. karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini;
10. dan karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Kesepuluh penyebab di atas berlaku bagi perjanjian yang lahir karena undang-undang dan Pasal 1381 merupakan petunjuk yang dibuat oleh pembentuk undang-undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara lain dalam menghapuskan suatu perikatan dalam suatu perjanjian.³⁶

Hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian menurut Yahya Harahap, berarti menghapuskan seluruh kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian antara kreditur dan debitur.³⁷ Bahwa ketika suatu kesepakatan dinyatakan berakhir dalam suatu hubungan hukum antara kreditur dan debitur, maka berakhir pula perjanjian yang telah mereka sepakati bersama. Akan tetapi, ketika suatu perjanjian dinyatakan berakhir belum tentu berakhir pula kesepakatan yang

³⁵ Lihat Pasal 1381 KUHPerduta.

³⁶ Mariam Darius Badruzaman, et al., *Op.Cit.*, hlm. 67.

³⁷ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 106.

meraka buat. Hanya saja ketika suatu perjanjian telah berakhir, maka kesepakatan kedua belah pihak tidak lagi memiliki kekuatan pelaksanaan. Karena, dengan hapus atau berakhirnya suatu perjanjian itu artinya prestasi dari debitur telah dipenuhi.

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang terkandung di dalamnya. Terdapat asas *Pacta Sunt Servanda* atau asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, dan asas *personalia* atau asas kepribadian. Asas *pacta sunt servanda* saat ini merupakan asas yang sebagian besar dipengaruhi dari hukum Kanonik(*ius canonicus*).³⁸ Doktrin Kanonik ini erat kaitannya dengan perbuatan dosa kepada Tuhan atas suatu janji yang dilanggar terlepas dari seperti apa bentuk janji itu sendiri. *Pacta sunt servanda* dalam hukum perjanjian merupakan konsensus para pihak yang menimbulkan kekuatan mengikat sebagaimana layaknya undang-undang. Mengikatnya suatu perjanjian menurut asas ini tidak hanya mengikat secara moral, melainkan mengikat pula kewajiban pelaksanaannya dihadapan hukum.

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebutkan pula dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka para pembuatnya. Di mana persetujuan dalam perjanjian itu sendiri tidak dapat ditarik oleh kedua belah pihak kecuali keduanya sepakat untuk berkehendak demikian.³⁹ memiliki pengertian lain, yaitu terikatnya para pihak pada perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, melainkan terikat juga pada asas lain seperti, asas moral, kepatutan,

³⁸ Ridwan Khirandy, *Op. Cit.*, hlm. 112.

³⁹ Lihat Pasal 1338 KUHPerdara.

dan kebiasaan yang mengikat para pihak.⁴⁰ Tidak hanya suatu perjanjian itu mengikat tetapi melahirkan akibat hukum lainnya yaitu berupa asas *personalia* atau asas kepribadian. Asas kepribadian merupakan perikatan yang ditujukan kepada para pihak untuk memikul kewajiban-kewajiban atau janji-janji dalam melakukan sesuatu.⁴¹ Asas kepribadian merupakan asas dasar suatu perjanjian bahwa, suatu perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya saja.⁴²

E. Metode Penelitian

Johanes Supranto menyebutkan bahwa, penelitian merupakan suatu metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu permasalahan, sehingga pemecahan masalah didapat sesuai dengan tujuan penelitian.⁴³ Penyusunan skripsi ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris, di mana peneliti melakukan studi lapangan terlebih dahulu yang disertai dengan studi literatur dan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Jenis dan Objek Penelitian

Mengacu pada tradisi penelitian hukum, terdapat dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum secara normatif dan penelitian hukum secara empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad, suatu penelitian terbagi menjadi tiga bagian

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, et al., *Op. Cit.*, hlm. 88.

⁴¹ Yustita Dhamayanti, "Pemutusan Perjanjian Waralaba Secara Sepihak Dhubungkan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, 2014, hlm. 31.

⁴² Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 29.

⁴³ Johanes Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rinec Cipta, 2003, Jakarta, hlm. 1.

yaitu, penelitian hukum normatif, normatif-empiris, dan empiris yang dibagi terhadap fokus penelitiannya.⁴⁴ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴⁵ Selanjutnya penelitian hukum empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum dalam artian nyata, serta meneliti bagaimana hukum bekerja di dalam lingkungan masyarakat.⁴⁶

Dalam penelitian ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris dikarenakan peneliti melakukan peninjauan ke lapangan dan objek yang dikaji berupa perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal. Serta Perjanjian sewa-menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dan PB. Rancah Karya untuk memastikan permasalahan tersebut sesuai atau tidak terhadap aturan hukum yang berlaku.

2. Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian atau sumber data hukum penelitian Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat secara yuridis.

Bahan hukum primer tersebut diantaranya:

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, Bandung, hlm. 52.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, 2010, Jakarta, hlm. 35.

⁴⁶ <http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif>, diakses tanggal 25 Desember 2017.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Perjanjian Sewa-menyewa antara Pemerintah Desa Caturtunggal dan PB. Rancah Karya;
 - 3) Perjanjian Sewa-menyewa antara Pemakai Kios dan PB. Rancah Karya;
 - 4) Kwitansi Uang Muka dan Angsuran Pembayaran Uang Sewa Kios No. 70 dan 71, pada Tanggal 07 Agustus 2003, 30 Agustus 2003, 04 November 2003, 24 Desember 2003, 20 Februari 2004, dan 06 Maret 2004.
 - 5) Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah atas Kios No. 70 dan 71 di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Tahap I pada bulan Februari 2010.
 - 6) Surat Ijin, Nomor 143/1728 Tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya;
 - 7) Tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya;
 - 8) Surat Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Nomor: 07/KPTS/VIII/2001 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.54/Kld. D.II Luas:12.400 m² Kepada PB. Rancah Karya;
 - 9) Surat Undangan Pemerintah Desa Caturtunggal Nomor: 005/022.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang mampu menjelaskan terkait bahan hukum primer, meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdata), buku-buku, jurnal, tesis, dan karya ilmiah

lainnya yang bersentuhan atau bersinggungan langsung dengan Hukum Perikatan dan Hukum Perjanjian.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu pelengkap dan pendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti hasil wawancara, kamus bahasa Indonesia dan Asing, kamus Hukum, dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa, perjanjian sewa-menyewa Kios, wawancara, dan mengkaji berbagai kepustakaan serta dokumen seperti jurnal, dan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berhubungan dengan permasalahan penelitian yang meliputi:

- a. Studi Kepustakaan, yakni mengkaji referensi literatur, jurnal, dan hasil penelitian hukum yang berhubungan dengan perikatan dan perjanjian.
- b. Studi Dokumen, yakni mengkaji berbagai dokumen resmi berupa perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum perjanjian.
- c. Wawancara, yakni membahas mengenai kronologi permasalahan dalam penelitian dengan pihak-pihak yang terlibat.

4. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam hal ini dilakukan dengan cara pendekatan peraturan perundang-undangan(*statute-approach*). Pendekatan ini digunakan untuk meneliti aturan-aturan yang mengatur mengenai perikatan dan perjanjian. Pendekatan ini menjadikan peneliti untuk menelaah semua undang-

undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Dalam hal ini yang akan dikaji adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perjanjian sewa-menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa. Sehingga dalam melakukan analisis, peneliti akan mengumpulkan berbagai data serta bahan hukum yang relevan terhadap data primer.

5. Analisis Bahan Hukum

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu metode analisis data yang dilakukan dengan cara mengelompokkan dan memilih data dari hasil penelitian yang relevan dan sesuai dengan tujuan penelitian. Selanjutnya, data dicocokkan dengan permasalahan yang diteliti menurut kualitas kebenarannya sehingga dapat digunakan untuk memberikan jawaban atas permasalahan penelitian.

Sehingga dalam melakukan analisis, terlebih dahulu peneliti akan mengumpulkan berbagai data serta bahan hukum yang relevan, terhadap data primer perjanjian sewa-menyewa yang akan dinalisis secara empiris yaitu memberikan pemaparan, uraian, serta gambaran atas hasil penelitian yang dilakukan terhadap suatu objek penelitian dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dilakukan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan tersebut yang bertujuan untuk memahami secara spesifik terkait makna, tujuan, dan maksud dikeluarkannya undang-undang tersebut. Interpretasi yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu: gramatikal, ekstensif, dan sistematis.

F. Kerangka Skripsi

Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu, bab I pendahuluan, bab II kajian teoritis mengenai hukum perjanjian dan teori serta doktrin pendukung, bab III hasil penelitian dan pembahasan, dan bab IV penutup dan kesimpulan.

Bab I adalah pendahuluan yang berisi tentang penguraian latar belakang masalah mengenai urgensi penelitian tentang Penerapan Asas Kepribadian dalam Hubungan Hukum Pemakai Kios No. 70 dan 71 terhadap Berakhirnya Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal atas Pertokoan Kledokan Raya, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian yang digunakan.

Bab II adalah kajian teoritis mengenai hukum perikatan dan hukum perjanjian. Peneliti akan menyajikan kajian-kajian teoritis mengenai hukum perikatan, perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, sewa-menyewa, teori berakhirnya perjanjian, dan tinjauan khusus mengenai asas kepribadian. Kemudian, akan disertakan juga perspektif syari'ah terkait dengan hapus atau berakhirnya perjanjian dan perspektif syari'ah terkait sewa-menyewa dalam Islam.

Bab III berisi pembahasan dan hasil penelitian dari Penerapan Asas Kepribadian dalam Hubungan Hukum Pemakai Kios No. 70 dan 71 terhadap Berakhirnya Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal. Dalam bab ini akan dibahas hasil-hasil penelitian, analisa data, dan hasil pembenturan, serta komparasi fakta dengan berbagai teori hukum terkait ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Bab IV adalah penutup dan kesimpulan dari seluruh hasil analisis yang ada dalam bab I sampai dengan bab III yang kemudian akan dituangkan menjadi sebuah kesimpulan dalam Bab IV. Selain itu, dalam bab ini juga disertakan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran ilmiah. Saran-saran ini diharapkan dapat memberikan masukan mengenai penerapan Asas Kepribadian dalam hubungan hukum suatu perjanjian sewa-menyewa Kios terhadap berakhirnya perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara para pelaku usaha dengan pemerintah desa di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA HUKUM PERJANJIAN, SEWA MENYEWA, HAPUSNYA PERJANJIAN, DAN ASAS KEPERIBADIAN

A. Perjanjian

1. Pengertian

Perjanjian diambil dari kata janji, di mana seseorang ketika sudah berjanji memiliki konsekuensi berupa perbuatan untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Janji sendiri terbagi menjadi dua yaitu, janji yang tidak memiliki akibat hukum dan janji yang memiliki akibat hukum. Janji yang memiliki akibat hukum adalah janji yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan rumusan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara, pada umumnya para Sarjana Hukum Perdata berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara, tidaklah lengkap, dan terlalu luas, karena yang dirumuskan pada Pasal tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak saja.⁴⁷

Kemudian, Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁸

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 89.

⁴⁸ R. Wirjono Prodjodikoro I. , *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet ke IX, Sumur, Bandung, 1985, hlm. 15.

Beberapa pakar hukum perdata lainnya mengemukakan definisi hukum perjanjian, sebagai berikut:

- a. Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi kesepakatan antara dua pihak (*een tweezijdige overeenkomst*) berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.⁴⁹
- b. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁵⁰
- c. Achmad Ikhsan, mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogeens rechtelijke*), antara dua pihak atau lebih di mana pihak satu berkewajiban memberikan suatu prestasi dan pihak lainnya mempunyai hak terhadap prestasi tersebut.⁵¹
- d. J. Satrio, memberikan dua pengertian, yaitu perjanjian dalam arti luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas ialah kehendak (atau dianggap dikehendaki) para pihak dalam membuat suatu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 110.

⁵⁰Subekti dikutip dari Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

⁵¹ Achmad Ishsan, *Hukum Perdata IB*, PT.Pembimbing Masa, Jakarta, 1989, hlm. 15.

ialah, hubungan-hubungan hukum para pihak dalam lingkup lapangan harta kekayaan.⁵²

Dari pengertian-perngertian perjanjian menurut para ahli di atas penulis mencoba menyimpulkan, bahwa garis besar definisi perjanjian ialah kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum terhadap suatu prestasi tertentu untuk dipenuhi dalam lingkup harta kekayaan. Setidaknya dari pengertian itu terdapat beberapa unsur penting suatu perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Mengikatkan diri dalam hubungan hukum;
- c. Suatu prestasi tertentu; dan
- d. Dalam lingkup harta kekayaan.

Menurut Subekti, perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, dan perjanjian adalah bentuk kongkret dari suatu perikatan.⁵³ Setidaknya jika disimpulkan unsur-unsur perjanjian tersebut dapat dikategorikan melalui isi perjanjian yang dibagi menjadi tiga unsur penting perjanjian, yaitu:

- a. Unsur *Esensialia*, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, mendefinisikan unsur *essensialia* sebagai unsur wajib dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur ini kesepakatan perjanjian tidak mungkin terjadi. Yahya Harahap berpendapat, perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi wajib yang harus

⁵² J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23.

⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 1.

dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak sebagai cerminan sifat dari suatu perjanjian tersebut untuk membedakan secara prinsip dari perjanjian yang lainnya. Esensialia merupakan bagian pokok dari suatu perjanjian, contohnya dalam sewa-menyewa unsur esensialianya ialah barang, harga, dan jangka waktu.⁵⁴

- b. Unsur *Naturalia*, yaitu unsur yang oleh KUHPerdara ditentukan sebagai peraturan yang bersifat memaksa. Unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus sudah dianggap ada karena sifat melekatnya merupakan pembawaan di dalam perjanjian.⁵⁵ Ketika unsur esensialia sudah diketahui secara pasti, misalnya sewa-menyewa, tentunya secarta otomatis terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban pihak yang menyewakan untuk menyerahkan dan memastikan objek perjanjiannya jauh dari cacat-cacat tersembunyi. Begitu juga pihak penyewa setelah batas waktu penyewaan atas suatu kenikmatan barang itu telah berakhir, diharuskan menjaga dan merawat objek perjanjian sewa-menyewa tersebut tetap dalam kondisi yang baik seperti semula ketika dikembalikan atau diserahkan kembali kepada pemiliknya. Hal-hal ini tidak dapat dikesampingkan, sebab sifat dan karakter dari perjanjian sewa-menyewa berlaku demikian. Kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tidak dapat menerima dan tidak pula mau menanggung

⁵⁴ Gagah Satria Utama, “Keabsahan Real Money Trading terhadap Virtual Property Dalam Media Sosial dari Perspektif Hukum Perjanjian”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 28.

⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 110-111.

apabila terdapat cacat-cacat tersembunyi atas objek perjanjian tersebut.⁵⁶

- c. Unsur *Accidentalia*, yaitu unsur yang ditambahkan dalam suatu kesepakatan di mana undang-undang sendiri tidak mengatur di dalamnya. Unsur *accidentalia* merupakan unsur pelengkap yang dapat dikesampingkan dan bersifat bebas pengaturannya sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang wajib dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Contoh dalam perjanjian sewa rumah, di mana rumah yang disewakan biasanya dalam keadaan kosong. Namun, dapat dikesampingkan dengan menyewakan rumah beserta furniturnya selama disepakati demikian adanya.⁵⁷

Menurut Fathurrahman Djamil di dalam Al-Qur'an setidaknya terdapat (2) dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu akad (*al-'aqdu*) dan 'ahd (*al-'ahdu*). Akad (*al-'aqdu*) secara etimologis artinya adalah perjanjian, perikatan, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Al-Qur'an menggunakan kata ini dengan maksud mengartikan kata tersebut sebagai perikatan dan perjanjian.⁵⁸ Hal ini dapat ditemukan dalam QS. Al-Maidah ayat (1) yang terjemahannya berbunyi,

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang

⁵⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 88-89.

⁵⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc. Cit.*

⁵⁸ Mariam Darus et al, *Op. Cit.*, hlm. 247.

mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Dari Kata *al-‘Ahdu*, secara etimologis artinya adalah masa, pesan, penyempurnaan, dan perjanjian. Hal ini dapat ditemukan dalam QS. Al-Nahl ayat (91) yang terjemahannya berbunyi:

“Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.”

Dijelaskan pula pada surah Al-Isra ayat (34) yang terjemahannya berbunyi:

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya.”

Namun, kata yang umum untuk dipergunakan dalam istilah *mu’amalah* (transaksi bisnis) adalah kata akad (*al-‘Aqd*).

2. Pengertian Perikatan

Sebelum memahami perjanjian lebih dalam, alangkah baiknya apabila terlebih dahulu kita pahami isi dari perjanjian itu sendiri yaitu perikatan. Dalam istilah Belanda perikatan disebut sebagai *verbinten* atau hukum perutangan dalam bahasa Indonesia.⁵⁹ Perutangan yang di maksud dalam buku III KUHPerdara ialah hukum perikatan. Namun, istilah perutangan ini dapat menimbulkan kesalah fahaman dalam tafsir, sebab penafsiran dari

⁵⁹ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 165.

perutangan sendiri bisa saja diartikan sempit sebatas lingkup hukum utang-piutang.⁶⁰ Dalam buku III KUHPerdato tidak memberikan pengertian yang jelas mengenai apa itu perikatan. Pasal 1233 KUHPerdato menyebutkan:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang.”

Mariam Darus mencoba memberikan penjelasan mengenai perikatan dari Pasal tersebut di atas, yaitu perikatan ialah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, dalam lapangan harta kekayaan, di mana satu pihak berhak atas prestasi dan di lain pihak berkewajiban memenuhi prestasi itu.⁶¹

Munir Fuady pun berpendapat bahwa, hukum perikatan merupakan seluruh ikatan hukum yang diatur dalam dalam buku III KUHPerdato yang terdiri dari hukum perikatan yang bersumber dari kontrak/perjanjian dan hukum perikatan yang bersumber dari undang-undang tanpa melalui kontrak atau perjanjian.⁶²

Tidak hanya kedua pakar perdata tersebut, para ahli perdata dan perjanjian pun turut memberikan pengertian tentang perikatan, sebagai berikut:

- a. Purwahid Patrik, hukum perikatan ialah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.⁶³

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 1.

⁶² Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 165-166.

⁶³ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 2.

- b. Riduan Syahrani, menyebutkan bahwa hukum perikatan ialah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.⁶⁴
- c. Ridwan Khairandy, suatu perikatan setidaknya terdapat satu hak dan satu kewajiban. Suatu persetujuan dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan bergantung kepada jenis dari persetujuannya.⁶⁵
- d. Subekti mengemukakan bahwa perikatan ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁶⁶

Maka apabila penulis mencoba untuk menarik kesimpulan, bahwa perikatan ialah suatu hubungan hukum para pihak dalam lingkup harta kekayaan atas suatu prestasi. Setidaknya dari pengertian-pengertian di atas di dapat empat unsur dari suatu perikatan, meliputi:

- a. Para Pihak
- b. Hubungan Hukum
- c. Lingkup Harta Kekayaan
- d. Prestasi

⁶⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi ke-4, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 196.

⁶⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, *Op. Cit.*, hlm. 5.

⁶⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke 18, PT. Intermasa, Bandung, 2010, hlm. 123.

Para pihak dalam suatu unsur tersebut di atas merupakan subjek dari perikatan yang terdiri dari kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi tersebut. Dalam suatu perikatan, subjek dari perikatan itu sendiri tidak harus manusia, melainkan badan hukum juga merupakan subjek hukum atau dalam istilah hukum perdata termasuk kedalam subjek hukum perdata. Kreditur dan debitur dalam suatu perikatan sah-sah saja apabila lebih dari satu subjek. Namun, pada dasarnya hanya terdapat dua pihak dalam perikatan yaitu kreditur dan debitur.⁶⁷

Hubungan hukum yang dimaksud dalam suatu perikatan termasuk kedalam lingkup subjek perikatan. Unsur ini bermaksud untuk membedakan antara perikatan sebagai hubungan yang timbul dari suatu perikatan dalam lapangan *moreel* atau sosial yang juga memiliki kewajiban, namun tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum. Sedangkan hubungan hukum yang dimaksud dalam hukum perikatan ialah, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya secara baik dan sukarela, maka pihak yang berhak atas prestasi tersebut dapat meminta bantuan sarana hukum untuk memaksa pihak yang berkewajiban tersebut dalam memenuhi perstasinya.⁶⁸

Kemudian mengenai lingkup harta kekayaan ialah ketentuan hukum tentang objek perikatan berupa hubungan hukum yaitu hak dan kewajiban para pihak yang dapat dinilai dengan uang atau harta kekayaan. Sedangkan

⁶⁷ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 8.

⁶⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya, Op. Cit.*, hlm. 13.

kekayaan yang dimaksud hubungan hukum dalam suatu perikatan merupakan keseluruhan hak dan kewajiban para pihak yang berharga atau hubungan hukum tersebut merupakan harta kekayaan dalam perikatan itu sendiri. Jadi, untuk menentukan apakah suatu hubungan hukum termasuk dalam katagori lingkup harta kekayaan ialah hak dan kewajiban para pihak itu setidaknya dapat di nilai dengan uang.⁶⁹

Objek dalam perikatan selanjutnya ialah suatu prestasi tertentu. Prestasi sendiri merupakan suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan. Unsur-unsur atau klasifikasi dari prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat Sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Kemudian dari klasifikasi prestasi itu sendiri sebagai objek perikatan juga harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu:⁷⁰

- a. Prestasi tersebut tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;
- b. Objeknya diperkenakan oleh hukum;
- c. Prestasi tersebut harus mungkin dilaksanakan.

Prestasi berupa memberikan sesuatu diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah

⁶⁹ Ridwan Khairandy, *Op., Cit.*, hlm. 7.

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 9.

yang baik, sampai pada saat penyerahan. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap persetujuan-persetujuan tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”

Dari gambaran Pasal 1235 ini dapat diartikan bahwa perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan-perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda atau objek prestasi, sampai saat penyerahan dilaksanakan. Kewajiban menyerahkan objek prestasi merupakan kewajiban pokok dan kewajiban merawat merupakan kewajiban preparatoir. Maksud preparatoir yaitu hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur menjelang penyerahan dari benda yang diperjanjikan. Dengan perawatan itu diharapkan benda tersebut dapat utuh, berada dalam keadaan baik dan tidak turun nilai uangnya.⁷¹ Perikatan untuk memberikan sesuatu, misalnya berupa menyerahkan hak milik atau memberikan kenikmatan atas suatu barang seperti dalam hal jual-beli atau sewa-menyewa.⁷²

Pasal 1239 KUHPerdata memberikan pengertian dasar mengenai jenis prestasi berupa berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, sebagai berikut:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga”

Perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu prestasinya berwujud perbuatan tertentu yang aktif dan positif. Misalnya, memotong rumput, mengirim barang, atau menjaga kendaraan. Sebaliknya dalam perikatan untuk tidak

⁷¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, hlm. 14.

⁷² Hartono Hadisoeperto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 29.

berbuat sesuatu, yaitu tidak melakukan perbuatan tertentu yang aktif sesuai perjanjian. Misalnya, tidak mendirikan tembok supaya tidak menghalangi pemandangan atau membiarkan seseorang untuk mengambil air di sumurnya.⁷³

3. Asas-Asas dalam Perjanjian

Suatu perjanjian tidak hanya mengandung unsur-unsur dari perikatan atau unsur-unsur dari perjanjian itu sendiri. Di dalamnya terkandung muatan nilai-nilai atau asas-asas yang hidup di dalam perjanjian. Nilai atau asas ini pun selain hidup dalam perjanjian juga harus dilaksanakan serta dipenuhi. Berikut ulasan mengenai beberapa asas-asas dalam suatu perjanjian.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan seorang individu oleh karena itu, titik tolaknya adalah pada kepentingan individu itu sendiri. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan sebagai seorang individu memberikan kepadanya suatu kebebasan untuk berkontrak.⁷⁴

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas dasar dari suatu perjanjian. Asas ini berhubungan erat dengan kebebasan manusia dalam menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu dibuat. Dalam arti materiil para pihak dalam suatu perjanjian telah memiliki persetujuan terkait isi atau substansi dari perjanjian tersebut. Asas kebebasan

⁷³ Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hlm. 2.

⁷⁴ Joko Prabowo, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Nominee Atas Kepemilikan Saham Pada Perseroan Terbatas, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, hlm. 75.

berkontrak bagi para filsuf merupakan penekanan pada kebebasan individu yang berdasar pada teori hukum alam (*natural law*) yang sangat berkembang pada abad pencerahan (*enlightment atau aufklarung*).⁷⁵ Gagasan utama asas kebebasan berkontrak terletak pada penekanan terhadap persetujuan para pihak. Dan asas kebebasan berkontrak pun membahas mengenai pandangan bahwa, perjanjian merupakan hasil dari pilihan bebas.

Meskipun adanya pembatasan-pembatasan atas daya kerja dalam asas kebebasan berkontrak, akan tetapi batasan-batasan tersebut ternyata masih memiliki celah. Hal ini menyebabkan suatu keadaan yang tidak terbatas, sehingga dalam perkembangannya pembuatan perjanjian semata-mata hanya berlandaskan pada bekerjanya asas kebebasan berkontrak menjadi tidak terbatas lagi, yang akhirnya menjadi perebutan dominasi antara para pihak, yaitu pihak yang cenderung lebih kuat akan berusaha untuk memaksakan kehendaknya terhadap pihak yang cenderung lebih lemah.⁷⁶

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Pasal 1340 KUHPdata menyebutkan bahwa perjanjian hanya berlaku kepada para pihak yang membuatnya. Dalam Pasal 1340 ini erat kaitannya dengan asas kekuatan mengikatnya kontrak (*Pacta Sunt Servanda*). Artinya, suatu perjanjian merupakan kewajiban bagi para pihak yang telah menyetujui isi-isi dari perjanjian yang telah mereka buat. *Pacta*

⁷⁵ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 23.

⁷⁶ Setiawan dikutip dari R. M. Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausula Baku", *Jurnal*, Edisi No. 4 Vol. 17, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Universitas Islam Indonesia*, 2010, hlm. 661.

Sunt Servanda merupakan istilah dari Bahasa Latin yang bermakna kesepakatan harus dipatuhi atau dalam Bahasa Inggris “*agreement must be kept*”.⁷⁷

Terkait dengan *pacta sunt servanda*, bahwa terdapat pandangan dari teori hukum kontrak klasik mengenai kesucian dari suatu kontrak sebagai akibat langsung dari adanya kebebasan berkontrak. Kesucian suatu kontrak dan kewajiban-kewajiban kontraktual semata-mata merupakan suatu ungkapan dari prinsip atau asas yang menyatakan bahwa, perjanjian dibuat secara bebas dan sukarela, maka perjanjian tersebut dinilai sakral. Artinya, tidak ada keraguan lagi bahwa suatu perjanjian atau kontrak merupakan produk dari suatu kebebasan berkontrak, dengan alasan bahwa perjanjian itu dibuat berdasarkan pilihan dan kemauan mereka sendiri, dan penyelesaian isi kontrak tersebut dilakukan dengan kesepakatan bersama (*mutual agreement*).⁷⁸

c. Asas Kepribadian (*Personalia*)

Asas ini dapat ditemui dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara yang pada intinya membahas tentang suatu perjanjian dibuat untuk seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu atau subjek hukum pribadi, yang hanya mengikat kepada dirinya sendiri. Meskipun pada Pasal 1315 merujuk pada asas Kepribadian (*Personalia*) namun, ketentuan Pasal 1315 juga merujuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat

⁷⁷ Black's Law Dictionary Ed. 8 Tahun 2004.

⁷⁸ P.S. Athiyah dikutip dari Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda versus Itikad Baik...*, *Op. Cit.*, hlm. 36.

atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik ketentuan Pasal 1315 ini merujuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri dan memiliki kewenangannya untuk bertindak atas namanya sendiri.⁷⁹

d. Asas Konsensualisme

Asas ini terkandung dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 disebutkan dengan jelas pada kata “sepakat mereka yang mengikatkan diri”, sedangkan dalam Pasal 1338 ditemukan dalam istilah “semua”, di mana kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dasarnya baik untuk menciptakan perjanjian.⁸⁰

Terkait dengan asas konsensualisme bahwa, suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, selama syarat-syarat sahnya perjanjian sudah terpenuhi. Dalam hal ini, dengan tercapainya kata sepakat, maka pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), perjanjian tersebut telah sah, mengikat, dan sudah memiliki akibat hukum yang penuh, terlepas perjanjian tersebut sudah tertulis atau belum.⁸¹

⁷⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 15.

⁸⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, *Op. Cit.*, hlm. 113.

⁸¹ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 182-183.

e. Asas Itikad Baik Pelaksanaan Kontrak

Itikad baik atau *good faith* dalam pelaksanaan kontrak merupakan lembaga hukum (*rechtsfiguur*) yang berasal dari hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *civil law*. Itikad baik dalam hukum Romawi merujuk pada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian. Pertama, para pihak dalam perjanjian harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak yang berjanji tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak yang membuat perjanjian diharuskan mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban itu tidak secara tegas diperjanjikan.⁸²

Makna itikad baik sendiri mengacu kepada standard perilaku yang *reasonable* yang bermakna bahwa, suatu tindakan yang mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat sebagai penghormatan tujuan hukum. Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi juga harus mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dan hidup di tengah masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat.⁸³

⁸² James Gordley dikutip dari Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.Cit.*, Hlm. 125.

⁸³ Gita Regina Malela, "Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kerjasama Usaha Xafa Group Kebab Turki Ala Fandawa di Kota Pekanbaru, *Jurnal*, Edisi No. 2 Vol. 4, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, 2017, hlm. 3.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata, perjanjian dapat dikatakan sah ketika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang meliputi:⁸⁴

- a. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat di atas merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian yang tidak dapat di kesampingkan. Selanjutnya akan dibahas satu persatu dari setiap syarat sahnya perjanjian.

a. Kesepakatan Para Pihak

Menutup perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang mengakibatkan timbulnya suatu akibat hukum tertentu. Suatu persetujuan atau kesepakatan tidak dapat timbul apabila tidak ada kehendak dari para pihak itu sendiri. Dan suatu kehendak para pihak dapat di katakan nyata apabila kehendak tersebut dinyatakan.⁸⁵ Maksudnya ialah pernyataan tersebut harus berupa pernyataan, bahwa keduanya menghendaki timbulnya suatu hubungan hukum antara keduanya. Sehingga kesesuaian kehendak para pihak saja tidak lah cukup, tetapi harus juga diutarakan,

⁸⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 76.

⁸⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Op. Cit.*, hlm. 129.

nyata bagi yang pihak yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh keduanya.

Kata sepakat dapat diartikan juga sebagai bentuk perizinan para pihak, bahwa kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat, setuju, dan seia-sekata mengenai isi perjanjian yang akan diadakan. Mereka yang membuat perjanjian harus menghendaki sesuatu (dalam hal ini isi perjanjian) secara timbal-balik. Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan si pembeli menginginkan barang yang dijual oleh si penjual.⁸⁶

Kesepakatan para pihak merupakan wujud dari asas konsensualisme, yaitu tanpa adanya kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa dalam memberikan sepakatnya, sebab kesepakatan yang diberikan secara paksa adalah *Contradictio Interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya kata sepakat ketika membuat perjanjian. Artinya, pihak yang dipaksakan kata sepakatnya tidak diberikan pilihan lain selain persetujuan untuk mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang hendak dibuat.⁸⁷

⁸⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 17.

⁸⁷ Ghansam Anand, "Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam Penyesuaian Kontrak", *Jurnal*, Edisi No. 2 Vol. 26, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2011, hlm. 92.

b. Kecakapan Para Pihak

Dalam aturan hukum yang berlaku yaitu Pasal 1330 KUHPerdata, bahwa semua orang dapat dikatakan dalam keadaan cakap atau memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat atau menandatangani suatu perjanjian, terkecuali mereka yang dikecualikan oleh undang-undang. Mereka yang dikecualikan ini disebut sebagai orang yang tidak cakap (tidak memiliki kewenangan) hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pihak-pihak tersebut ialah:⁸⁸

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Orang yang ditempatkan dalam pengampunan, seperti misalnya orang sakit jiwa;
- 3) Wanita yang bersuami (ketentuan ini telah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Mahkamah Agung RI);
- 4) Orang yang dilarang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu oleh undang-undang.

Jikalau perjanjian tersebut dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maka para pihak dalam perjanjian tersebut harus menempatkan perjanjian tersebut pada keadaan sebelum perjanjian dibuat. Dengan kata lain perjanjian yang telah dibuat tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah terjadi.⁸⁹

J. Satrio menyebutkan bahwa, kecakapan bertindak merujuk pada kewenangan yang umum untuk menutup perjanjian. Para pihak dalam

⁸⁸ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 196.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 197.

melakukan suatu tindakan hukum pada umumnya mengenai kewenangan bertindak menunjuk kepada yang khusus. Maksudnya kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus. Ketidakwenangan para pihak hanya akan menghalang-halangi untuk melakukan tindakan hukum tertentu.⁹⁰

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat selanjutnya ialah mengenai objek perjanjian seperti yang termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu suatu hal tertentu. Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, terkadang yang dimaksudkan yaitu pokok-pokok dalam perikatan, dan terkadang diartikan juga sebagai pokok prestasi.⁹¹ Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, bahwa objek dari suatu perikatan ialah prestasi. Maka suatu perjanjian atau kontrak yang menimbulkan suatu perikatan juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi. Dengan demikian suatu prestasi haruslah tertentu atau setidak-tidaknya dapat ditentukan.

Penjelasan tambahan mengenai suatu hal tertentu dalam Pasal 1320 KUHPerdara terdapat dalam Pasal lanjutan, yaitu Pasal 1333 mengatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai objek pokok suatu benda (*zaak*) yang paling tidak sudah ditentukan jenisnya. Maksudnya, bahwa objek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi pada saat perjanjian ditutup cukup dengan jenisnya tertentu. Hal ini berarti perjanjian sudah

⁹⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2-3.

⁹¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op. Cit.*, hlm. 186.

memenuhi syarat apabila jenis objek perjanjiannya saja yang sudah ditentukan. Ketentuan tersebut harus ditafsirkan, bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus secara individual tertentu. Mengenai syarat "objeknya tertentu" dalam Pasal 1333 ayat (2) dikatakan bahwa, jumlahnya semula boleh belum ditentukan, asalkan di saat perjanjian telah berlangsung objek dapat ditentukan.⁹² Itu artinya, kalau pada saat perjanjian ditutup objek perjanjian sama sekali tidak tertentu atau setidaknya dapat ditentukan atau objek perjanjiannya tidak ada, maka perjanjian tidak boleh ditutup.

d. Suatu Sebab yang Halal

Seperti halnya yang disebutkan dalam Pasal 1335 sampai Pasal 1337 KUHPerdata, mengenai objek suatu perjanjian di haruskan bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, dan bukan sebab yang terlarang. Hal tersebut erat kaitannya dengan kebebasan berkontrak. Pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan mengenai alasan atau atas dasar apa suatu perjanjian dibentuk di antara para pihak. Sebab mungkin saja suatu perjanjian dibuat berdasarkan alasan yang berbeda antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Undang-undang pun sesungguhnya tidak memberikan batasan yang jelas mengenai makna dari suatu sebab yang terlarang. Dengan demikian dalam suatu perkara perdata, apakah mungkin para pihak dalam suatu perjanjian diharapkan untuk mengatakan atau mengakui bahwa mereka telah membuat suatu perjanjian

⁹² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II, Op. Cit.*, hlm. 31-32.

yang didasari oleh suatu sebab yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang, meskipun prestasi yang lahir dari perikatan tersebut diizinkan oleh hukum.⁹³ Dengan demikian apa yang dimaksud oleh suatu sebab yang halal pada Pasal 1335 yaitu, mengenai prestasi yang wajib dilakukan atau dipenuhi para pihak di mana tanpa adanya prestasi tersebut suatu perjanjian para pihak tidak akan pernah ada.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa, perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan karena sebab atau karena suatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian adanya tidak mempunyai kekuatan hukum.⁹⁴

Kedua syarat pertama disebut dengan syarat subjektif, sebab keduanya berkaitan dengan subjek dari perjanjian itu sendiri. Sedangkan kedua syarat berikutnya adalah syarat objektif sebab berkaitan dengan objek dari perjanjian terkait.⁹⁵ Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, dengan adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak yang mengadakan perjanjian berarti, kedua belah pihak memiliki kebebasan kehendak tanpa mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat terhadap perwujudan kehendak tersebut. Pernyataan sepakat digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui

⁹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 162-163.

⁹⁴ Mariam Darius Badruzaman, et al., *Op. Cit.*, hlm. 82.

⁹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 17.

(*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁹⁶

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321-1323 KUHPerdara syarat subjektif dapat dikatakan cacat oleh kekhilafan (kesesatan) dan paksaan. Kekhilafan sendiri terbagi menjadi 2 (dua) yaitu, kekhilafan mengenai orangnya (*error in persona*) dan kesesatan mengenai hakikat dari barangnya (*error in substansia*). Contoh *error in persona* ialah perjanjian yang dibuat oleh seseorang tentang biduanita terkenal, ternyata kemudian dibuatnya dengan biduanita tidak terkenal dengan nama yang sama.⁹⁷

Mengenai *error in substansia* ialah kesesatan itu mengenai sifat benda terkait, yang merupakan alasan yang sesungguhnya bagi kedua belah pihak, untuk mengadakan perjanjian. Misalnya seseorang yang beranggapan bahwa, ia membeli lukisan Basuki Abdullah, kemudian mengetahui bahwa, lukisan yang dibelinya tersebut adalah tidak asli atau sekedar tiruan. Apabila terjadi kecacatan subjektif dalam perjanjian maka yang tidak cakap dapat menuntut pembatalan.⁹⁸ Kecacatan dalam syarat objektif berkaitan dengan objek dari perjanjian itu sendiri, atau ketidaklengkapan persyaratan objektif mengakibatkan kontrak batal demi hukum (*null and void*). Artinya, perjanjian sejak pertama kali dibuat tidak sah,

⁹⁶ Mariam Darus et al, *Op. Cit.*, hlm. 73-74.

⁹⁷ Mariam Darus, et al., *Op. Cit.*, hlm. 75.

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 76.

sehingga hukum menganggap bahwa, perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.⁹⁹

5. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama ialah perjanjian yang diberi nama khusus oleh undang-undang. Sebaliknya perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang tidak diberikan nama khusus dalam undang-undang. Berikut penjelasan lebih dalam mengenai kedua perjanjian tersebut.

a. Perjanjian Bernama

Nama-nama yang dimaksud dalam perjanjian bernama yakni, Jual-beli, sewa-menyewa, perjanjian pemborongan, perjanjian wessel, perjanjian asuransi, dan lain lain. Tidak hanya suatu perjanjian diberi nama khusus tetapi perjanjian tersebut diatur juga secara khusus oleh undang-undang. Dari contoh-contoh yang disebutkan di atas dapat diketahui bahwa, perjanjian bernama tidak hanya terdapat dalam KUHPerdara saja, tetapi juga diatur dalam KUHDagang, bahkan diatur pula dalam undang-undang lain yang di khususkan.¹⁰⁰

b. Perjanjian Tidak Bernama

Kemudian dikenal juga adanya beberapa perjanjian yang di dalam praktek kehidupan sehari-hari mempunyai sebutan atau nama tertentu,

⁹⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op. Cit.*, hlm. 192.

¹⁰⁰ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I Op. Cit.*, hlm. 146-147.

tetapi tidak diatur dalam undang-undang, setidaknya belum diatur secara khusus di Indonesia. Contohnya seperti, perjanjian sewa-beli, fiducia. Meskipun perjanjian tidak bernama ini tidak diberikan nama dan aturan khusus oleh undang-undang, sebagaimana asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdota bahwa, para pihak dalam perjanjian sah-sah saja membuat perjanjian dengan nama yang tidak diatur dalam KUHPerdota sepanjang syarat-syarat sahnya terpenuhi.¹⁰¹

Pembedaan dalam Pasal 1319 ini dimaksudkan untuk menjelaskan, bahwa ada perjanjian-perjanjian yang tak hanya tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian melainkan berlaku juga ketentuan-ketentuan khusus yang mungkin menyimpang dari ketentuan-ketentuan umum.

6. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Mengenai suatu perjanjian yang telah berakhir atau dalam istilah hukum disebut sebagai hapusnya perjanjian atau perikatan, telah diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdota. Dalam Pasal 1381 disebutkan penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian disebabkan oleh 10 (sepuluh) penyebab, yaitu pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang, perjumpaan utang atau kompensasi, percampuran utang, dan lain sebagainya. Dalam hal ini, penulis mencoba jelaskan mengenai 3 (tiga) penyebab pertama, yaitu pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 148-149.

utang. Berikut penjelasan dari ketiga penyebab hapus atau berakhirnya suatu perjanjian:

a. Pembayaran

Dalam hapus atau berakhirnya suatu perjanjian yang disebabkan oleh pembayaran diatur dalam Pasal 1382 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa, prestasi dalam suatu perikatan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga sekalipun ia tidak memiliki kepentingan sejauh tujuan pemenuhan prestasi tersebut atas nama debitor dan untuk melunasi utang debitor, atau ia dapat bertindak atas namanya sendiri asalkan tidak menggantikan hak-hak kreditur. Dengan perumusan yang demikian dapat dikatakan bahwa, yang dimaksud pembayaran ialah pemenuhan perikatan berupa prestasi, kewajiban atau utang debitor kepada kreditur.¹⁰²

Pembayaran yang dimaksudkan ialah setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas ini, tidak saja pihak pembeli membayar sejumlah uang harga pembelian, tetapi pihak penjual juga dikatakan membayar jika ia telah menyerahkan barang yang dijualnya. Artinya bahwa, yang berutang tidak hanya debitor tetapi juga seorang kawan berutang dan si penanggung utang (*borg*).¹⁰³ Sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1332 KUHPerdara tentang siapa yang berhak membayar utang menerangkan bahwa, suatu perikatan dapat saja dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asalkan pihak ketiga

¹⁰² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13-14.

¹⁰³ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 64.

yang bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak siberpiutang.

Sesuai dengan maksud pembentuk undang-undang, pengertian pembayaran atau *betaling* ini harus difahami secara luas. Pembayaran tidak boleh diartikan sempit, artinya pembayaran atau *betaling* yang diartikan orang hanya terbatas pada pelunasan hutang saja tidak selamanya benar. Apabila ditinjau dari segi yuridis-teknis pembayaran tidak hanya terbatas pada pembayaran sejumlah uang atau barang tertentu. Pembayaran dapat dilakukan juga dengan pemberian jasa atau pembayaran dengan betuk tak berwujud atau immaterial.¹⁰⁴ Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa, berakhirnya suatu perjanjian tidak hanya dipenuhi melalui pembayaran sejumlah uang. Tetapi, pembayaran juga dapat dilakukan dengan hal-hal lain yang setidaknya mampu dinilai dengan sejumlah uang.

b. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan, dan Pembaruan Utang

Penyebab kedua mengenai hapus atau berakhirnya perjanjian ialah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan dan pembaruan utang. Penyebab ini diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara yang pada dasarnya mengatur tentang melindungi kepentingan debitor yang beritikad baik untuk memenuhi utang atau

¹⁰⁴ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 107.

prestasinya demi pemenuhan kewajibannya.¹⁰⁵ Penitipan disebut juga dengan istilah Konsignasi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1406 KUHPerdara konsignasi ialah pembayaran atau penitipan uang atau benda yang ditawarkan serta agar suatu konsignasi dapat dikatakan sah, maka debitur dapat memohon hakim/pengadilan untuk menetapkan, bahwa suatu konsignasi pihak debitur dinyatakan berharga.¹⁰⁶

c. Pembaharuan Utang

Istilah lain dari pembaharuan utang yaitu, Novasi di mana novasi sendiri sebagai salah satu penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian. Pembaharuan utang atau novasi diatur dalam ketentuan Pasal 1413 KUHPerdara menyebutkan, bahwa suatu pembaharuan utang dapat dilakukan berdasarkan persetujuan para pihak untuk menghapuskan perjanjian lama dengan cara membuat perjanjian yang baru. Dengan hakikat jiwa perjanjian baru serupa dengan perjanjian terdahulu. Dengan kata lain pembaharuan utang atau novasi dapat diartikan pernyataan kehendak pada pihak kreditur dan debitur, di mana isi perjanjiannya ialah menghapuskan perjanjian yang lama, dan pada saat yang sama diganti dengan perjanjian yang baru berupa keberlanjutan dari perjanjian yang lama.¹⁰⁷

¹⁰⁵Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 68.

¹⁰⁶Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 137.

¹⁰⁷*Ibid.*, hlm. 142-143.

Dalam sistem hukum Islam suatu akad (*al-'Aqd*) dapat dikatakan hapus atau berakhir apabila telah tercapai tujuan utama suatu akad.¹⁰⁸ Dalam akad sewa-menyewa misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi, yaitu hak pihak yang menyewakan untuk mendapat uang sewa seperti yang telah disepakati. Dan kewajiban pihak yang menyewakan untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang sewaan. Begitu juga dengan pihak penyewa telah terpenuhi haknya untuk menggunakan kenikmatan atas suatu barang dengan jangka waktu, dan telah memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa.

Penjelasan lain mengenai berakhirnya suatu akad yang dibuat oleh para pihak ditandai oleh 3 (tiga) hal sebagai berikut:¹⁰⁹

a. Berakhirnya masa berlaku akad

Biasanya suatu perjanjian telah ditentukan sebelumnya mengenai kapan suatu perjanjian itu berakhir, sehingga dengan lampaunya jangka waktu dalam perjanjian maka secara otomatis perjanjian juga berakhir, kecuali dikehendaki lain oleh para pihak.

b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini terjadi ketika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian yang telah dibuatnya, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan

¹⁰⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, 2012, hlm. 130.

¹⁰⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 30.

dapat disebabkan oleh objek perjanjian (*error in objecto*), atau para pihak (*error in persona*).

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Mengenai salah satu pihak yang berakad meninggal dunia hanya beralaku pada perjanjian dengan prestasi berbuat sesuatu yang membutuhkan kompetensi khususnya. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi para ahli warisnya.

B. Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Pasal 1548 KUHPerdara memberikan definisi mengenai persetujuan para pihak yang mengikatkan diri, di mana pihak satu menyerahkan kenikmatan suatu barang dengan ketentuan waktu, dan kesepakatan mengenai harga sewa oleh para pihak. Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga, dan ketentuan waktu.¹¹⁰

Sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara menggunakan istilah *Huur en Verhuur* memberikan pandangan bahwa seolah-olah kedua belah pihak saling meenyewakan. Padahal sebenarnya tidak demikian. Dalam prakteknya

¹¹⁰ Abdul Sani, "Tanggung Jawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation di Kota Tegal", *Tesis*, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005, hlm. 33.

kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Dapat dipahami bahwa yang terjadi ialah hanya salah satu pihak saja yang menyewakan, bukan keduanya. Maka, apa yang dimaksud dalam Pasal 1548 sebatas persewaan saja. Dalam beberapa Pasal yang lain mengenai perjanjian sewa-menyewa ini hanya disebut dengan istilah sewa (*huur*) saja. Seperti ketentuan dalam Pasal 1501 dan 1570 KUHPerdara. Kemudian di Pasal lain digunakan istilah disewakan (*verhuring*), yaitu dalam Pasal 1568. Tetapi, meskipun terdapat berbagai perbedaan istilah tetap saja apa yang dimaksudkan ialah sewa atau persewaan.¹¹¹

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yang objeknya dapat berupa barang dari macam apa saja dan dapat diadakan dengan tenggang waktu tertentu maupun tanpa waktu tertentu. Pasal 1556 dan 1557 menyebutkan bahwa, pihak yang menyewakan hanya menanggung terhadap gangguan-gangguan yang disertai tuntutan hukum sudah wajar. Sekedar mengenai sewa tanah yang merupakan pelaksanaan dari UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tetapi peraturan tersebut harus mengindahkan syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUHPerdara sebagaimana aturan tentang perikatan dan perjanjian diatur di dalamnya.¹¹²

¹¹¹ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 220.

¹¹² Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 39.

a. Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Pihak Penyewa

Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk:¹¹³

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa hingga barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan dari objek perjanjian sewa-menyewa selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya pihak yang menyewakan diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh lakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan sesuai yang diperlukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara bahwa, pihak yang menyewakan juga diwajibkan menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan sedemikian rupa, meskipun si penyewa sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacad-cacad tersebut mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Adapun mengenai kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ialah menggunakan barang sewaan sebagai seorang bapak rumah yang baik. Konsep berlakunya asas tuan rumah yang baik dalam suatu perjanjian sewa-menyewa adalah karena objek perjanjian yang disewa oleh

¹¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 54.

penyewa tersebut, bukanlah milik penyewa, melainkan milik orang yang menyewakan atau milik orang lain yang diberi kuasa oleh pemilik rumah sewa tersebut kepada pihak yang menyewakan untuk menyewakannya kepada pihak ketiga/pihak lain.¹¹⁴ Artinya memperlakukan barang sebagaimana mestinya di mana seakan-akan barang tersebut adalah miliknya sendiri.

Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 1564 KUHPerdara menjelaskan bahwa, penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kecacadan terhadap barang sewaan selama jangka waktu penyewaan yang telah disepakati, terkecuali apabila ia dapat membuktikan kerusakan atau kecacadan barang sewaan bukan karena kesalahannya.

Mengenai kewajiban yang selanjutnya yaitu membayar uang sewa. Sebagaimana bunyi Pasal 1393 ayat (1) dan (2) KUHPerdara tentang pembayaran uang sewa dapat dibayarkan di tempat persetujuan atau di tempat kediaman pihak yang menyewakan jikalau ternyata tempat pembayaran tidak disepakati. Terkecuali apabila pihak yang menyewakan berpindah kediamannya maka, pembayaran uang sewa juga dapat dilakukan di kediaman pihak penyewa.

2. Mengulang Sewakan

Pasal 1559 KUHPerdara ayat (1) melarang pihak penyewa untuk mempersewakan ulang barang atau objek perjanjian sewa-menyewa kepada

¹¹⁴ Raminalai Dakhi, "Pelaksanaan Asas Penyewa Sebagai Tuan Rumah yang Baik dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, hlm. 52.

pihak ketiga tanpa persetujuan sebelumnya. Maka artinya, mempersewakan suatu barang atau objek sewaan diijinkan hanya saja harus ada kesepakatan ketika menutup perjanjian.

Menyewakan ulang barang atau objek sewaan berarti pihak penyewa semula mempersewakan lagi barang yang disewanya itu atas namanya sendiri kepada orang lain yaitu pihak ketiga. Baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya. Maka dari itu, hubungan sewa-menyewa kemudian terjadi antara pihak penyewa dalam perjanjian awal dengan pihak ketiga. Inilah apa yang dimaksud dengan mempersewakan ulang barang atau objek perjanjian (*wederver huur*), yang berbeda konteksnya dengan tindakan menyerahkan sewa kepada orang lain (*zijn huur aan een andere afstan*). Dalam hal ini pihak ketiga langsung berhubungan dengan pihak yang menyewakan atau si pemilik barang atau objek perjanjian secara langsung.¹¹⁵

3. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1576 KUHPerdara menyebutkan, perjanjian sewa menyewa dapat diaktakan berakhir apabila ditentukan secara tertulis bahwa, sewa-menyewa berakhir dengan sendirinya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak ketika menutup perjanjian. Dengan demikian, jika lama sewa-menyewa sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditentukan. Artinya, pemutusan sewa dalam hal ini sudah tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain.

¹¹⁵ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 231-232.

Sewa-menyewa juga dapat berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan. Pasal 1571 menjelaskan tentang perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, tetapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, namun ia berakhir setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa. Dan itupun didasari dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Maksudnya, dalam penghentian sewa-menyewa secara lisan pengakhiran sewa harus memperhatikan jangka waktu penghentian (*opzeggingstermijn*) sesuai dengan kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.¹¹⁶

Selanjutnya mengenai pengakhiran sewa-menyewa baik secara tertulis ataupun lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya yaitu, secara umum dapat dipahami penghentian atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak.¹¹⁷ Penjelasan ini dapat menjadi pegangan karena undang-undang sendiri tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa tanpa batas waktu. Undang-undang hanya mengatur perihal pengakhiran perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan lisan yang di dalamnya berisi kesepakatan tentang batas waktu sewa-menyewa.

¹¹⁶ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Bersama Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 13.

¹¹⁷ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 240.

Perjanjian sewa-menyewa dalam Islam disebut sebagai *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al-'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara'* *Al-Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan dalam konteks KUHPerdara *Al-Ijarah* disebut sebagai sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah uang sesuai kesepakatan.¹¹⁸

C. Tinjauan Asas Kepribadian (*Personalia*)

Asas kepribadian merupakan salah satu asas yang diatur secara khusus dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara yang intinya membahas bahwa, suatu perikatan hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya saja. Asas ini sangat berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* atau asas mengikatnya suatu kontrak, di mana asas ini berkaitan dengan dua hal, yaitu kekuatan mengikatnya substansi dan mengikat siapa-siapa dalam perjanjian.¹¹⁹

Lebih lanjut apa yang dimaksud dengan asas kepribadian di sini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut atau terikat dalam suatu perjanjian. Mengikatkan diri ditujukan pada pemikul kewajiban atau yang menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji sebagaimana bunyi Pasal 1340 ayat (2) ditunjukkan kepada perolehan hak-hak atas sesuatu atau

¹¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 69-70.

¹¹⁹ Tim Penyusun, *Rangkuman Materi Perkuliahan, Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 27.

dapat menutup sesuatu.¹²⁰ Maksudnya ialah, sudah semestinya perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak-pihak yang mengadakan perjanjian saja, dan tidak mengikat pada orang lain. Apabila terdapat pihak-pihak lain di luar perjanjian maka pihak tersebut adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut terkait perjanjian tersebut. Jikalau para pihak ingin mengikatkan pihak ketiga dalam perjanjian maka, terlebih dahulu diharuskan adanya kesepakatan yang dituangkan kedalam perjanjian mengenai pihak ketiga atau pihak ketiga tersebut harus ada kuasa yang diberikan kepadanya.

Sebagai contoh pemberlakuan asas kepribadian dalam praktek ialah, dalam perkara "*het dubelle villa arrest*", tanggal 3 April 1914, pada perjanjian yang dibuat antara 2 (dua) pemilik villa yang mengadakan suatu perjanjian di mana ditetapkan bahwa, siapa diantara keduanya yang dikemudian hari meninggal lebih dahulu, wajib menyerahkan villanya kepada yang hidup lebih lama. Kemudian ternyata mereka tidak meninggal di waktu yang sama, sehingga villa tersebut harus diserahkan kepada pihak yang lain yaitu para ahli warisnya. Sebab si mati sudah tentu tidak dapat menyerahkannya sendiri.

Dalam hal ini, para pihak menutup perjanjian dengan ketentuan waktu, yaitu ketika wafatnya salah satu pihak pemilik villa tersebut. Ketika salah satu pihak meninggal, maka si mati sebagai pewaris meninggalkan warisan bagi para ahli warisnya dan para ahli waris itu memiliki kewajiban untuk menyerahkan villa yang diperjanjikan kepada pihak lain. Tetapi yang diserahkan hanya villa

¹²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 29.

pewaris sebagai objek dari perjanjian diantara keduanya. Bukan suatu kewajiban yang yang harus diambil dari harta para ahli waris. Para ahli waris hanya menyerahkan sebagian dari harta pewaris sendiri. Artinya, pewaris hanya mengikat hartanya sendiri, dan membebani hartanya sendiri. Hanya saja sekarang para ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan/*levering*, di mana kewajibannya ialah sebatas menyerahkan.

Sehubungan dengan hal di atas *Hoge Raad*(selanjutnya disingkat H.R. atau Mahkamah Agung Belanda) mengemukakan sikapnya dengan memutuskan bahwa, Pasal 1315 hanya tidak mengakui keabsahan suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga, kalau perjanjian tersebut hanya mengikat pihak ketiga saja, sedangkan para pihak sendiri tidak terikat apa-apa dan bahkan hartanya sendiri tidak akan pernah dapat dijangkau sebagai pelunasan oleh pihak lawan.¹²¹

Dalam kasus di atas pewaris tidak hanya meninggalkan kewajiban-kewajiban tetapi juga hak, yang semuanya bersama-sama beralih kepada para ahli warisnya. Artinya, pewaris tidak semata-mata membebani ahli warisnya dengan hartanya, tetapi ia membebani hartanya kepada dirinya sendiri.¹²²

Contoh lain adalah dalam suatu perkara, di mana terdapat para pihak menutup perjanjian sewa-menyewa di mana ditentukan dalam perjanjian itu bahwa, ketika penyewa berumur panjang atau hidup lebih lama dari pemilik atau orang yang menyewakan, maka penyewa diberikan hak untuk membeli persil

¹²¹ V. Brakel, dikutip dari J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op. Cit.*, hlm. 65-66.

¹²² *Vollmar*, dikutip dari J. Satrio, *Loc. Cit.*

yang disewa tersebut dengan harga f 2.300, pada akhirnya pemilik wafat terlebih dahulu dari penyewa. Penyewa menuntut agar ahli waris pemilik persil memenuhi janji pewarisnya, yaitu melaksanakan jual-beli persil. Dan yang terjadi adalah ahli waris menolak. Dalam pertimbangannya H.R. mengatakan:

1. Bahwa, syarat untuk pengoperan $\frac{1}{2}$ dari persil yang menjadi hak bagi para ahli waris terkait dengan harga f 2.300(dikemukakan oleh Peter van Doveren kepada lawan janjinya sebagai penggugat dalam hal ini tahap kasasi), baru dapat dipenuhi sesudah ia meninggal dunia. Sehingga pemenuhan janji tersebut tidak dapat dilakukan olehnya sendiri, tetapi hanya dapat dituntut dari para pengoper haknya (*rechtsopvolgers*);
2. Bahwa, dengan demikian hal tersebut tidak mempunyai pengaruh apa-apa (tidak merubah) terhadap sifat dari keterikatannya secara bersyarat, sebagaimana berlakunya perjanjian bersyarat Peter van Doveren dan orang yang mengoper berdasarkan alas hak umum sejak semula sudah terikat kepada apa yang timbul sebagai akibat dari penawaran yang dilakukan olehnya dan yang telah diterima lawan janjinya;
3. Bahwa, maka dari itu janji yang demikian tidak bertentangan dengan asas yang terkandung dalam Pasal 1351 dan Pasal 1376 B.W. (1315 dan 1340 KUHPerdara), di mana perjanjian hanya mengikat para pihak saja.¹²³

Dengan demikian dapat dirumuskan dari pertimbangan H.R. di atas bahwa, apabila hanya perjanjian-perjanjian yang mengikat pihak ahli waris

¹²³ Hoge Raad, 26 Juni 1914, dimuat dalam *Hoetink*, dikutip dari J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 67.

dan pihak yang dapat mengambil pelunasan dari harta mereka saja lah, tidak dapat dibenarkan adanya.

Penjelasan lebih lanjut mengenai perkara di atas, *Advocaad Generaal Besier* memberikan kesimpulan bahwa, permasalahan utamanya terletak pada klausula yang tertuang dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, ketetapan pihak ahli waris yang bersangkutan tidak mengikat, maka disitulah letak kesalahannya. Terkecuali dalam beberapa peristiwa khusus, dan dengan ketetapan khusus yang dimaksudkan untuk baru akan berlaku sesudah si pembuat meninggal dunia, dapat secara sah dituangkan dalam bentuk perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 224 dan Pasal 223 B.W. (Pasal 169 dan Pasal 178 KUHPerduta). Sedangkan dalam peristiwa yang lain berlaku Pasal 1351 dan Pasal 1376 B.W. (Pasal 1315 dan 1340 KUHPerduta) di mana perjanjian hanya mengikat para pihak saja dan tidak mengikat pihak ketiga, termasuk para ahli waris.¹²⁴

Dapat ditarik kesimpulan bahwa, pada dasarnya asas kepribadian ialah asas perjanjian di mana suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian itu tidak boleh merugikan ataupun menguntungkan pihak ketiga kecuali dalam hal terjadi *derdenbeding* sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUHPerduta.¹²⁵ Demikian penjelasan mengenai asas kepribadian bermaksud untuk memberikan keseimbangan beban hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian. Namun, tentu saja terdapat pengecualian-kecualian tertentu

¹²⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op. Cit.*, hlm. 68.

¹²⁵ Taufik el Rahman dan kawan-kawan., "Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-kontrak Outsourcing", *Mimbar Hukum*, Vol. 23, No. 3, Oktober 2011, hlm. 585.

dalam suatu perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dalam hal perjanjian untuk menguntungkan pihak ketiga. Bahwa, tentu saja dalam sebuah perjanjian yang memiliki suatu maksud untuk menguntungkan pihak ketiga haruslah disepakati terlebih dahulu dalam bentuk tertulis ketika menutup perjanjian tersebut.

Walaupun prinsip dasar asas kepribadian mengikat kepada para pihak pembuat perjanjian penting juga untuk diketahui bahwa, terdapat pengecualian-kecualian dan perluasan yang diatur oleh KUHPerdara terhadap asas kepribadian itu sendiri terkait peristiwa tertentu.

1. Pengecualian Asas Kepribadian

Pengecualian dari asas kepribadian ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Pasal tersebut mengatakan bahwa, suatu perjanjian diizinkan untuk dibuat dengan tujuan untuk memberikan manfaat atau keuntungan bagi pihak ketiga. Dalam istilahnya disebut sebagai *derdenbending*. Bahwa, diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah mengiyakan kehendak untuk mempergunakannya. Selain itu ketentuan Pasal 1317 ini dijadikan landasan dasar bagi pelaksanaan dalam perjanjian asuransi, atau pertanggungan untuk kepentingan pihak ketiga.¹²⁶

¹²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 15.

Geoff Lindsay menggunakan istilah “*strangers*” atau “*third party*” untuk pihak ketiga di mana pihak ketiga dianggap sebagai orang asing yang bukan merupakan bagian dari perjanjian yang dibentuk oleh kedua belah pihak. Kemudian dijelaskan lebih lanjut bahwa, suatu perjanjian yang dibuat untuk kepentingan pihak ketiga merupakan doktrin yang diadopsi dari tradisi hukum Romawi (*Roman Law Tradition*).¹²⁷

Kemudian menurut J. Satrio, Pasal 1317 memberikan pengecualian terkait memberikan kesempatan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga, selama dipenuhi beberapa syarat tertentu antara lain, selama yang bersangkutan meminta suatu janji untuk dirinya sendiri. Artinya ada perjanjian antara dua pihak tetapi dengan syarat-syarat tertentu dapat memiliki akibat hukum yang langsung terhadap pihak ketiga.¹²⁸ Memang pada dasarnya suatu perjanjian tidak tertutup kemungkinan bahwa, pihak ketiga sendiri juga turut di dalam perjanjian tersebut, tetapi apa yang dimaksud penjelasan-penjelasan di atas ialah sudah cukup adanya janji bagi pihak ketiga apabila pihak yang menjanjikan telah memperjanjikan sesuatu hak untuk pihak ketiga.

Berkaitan dengan perjanjian untuk menguntungkan pihak ketiga atau dalam bahasa Inggris doktrin ini disebut sebagai *The Law of Third-Party Beneficiaries*. Charles Fried memberikan penjelasan mengenai perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dalam *civil law system* bahwa, suatu

¹²⁷ Geoff Lindsay, *Contract Seventh Edition*, Thomson Reuters, Sydney, 2014, hlm. 76.

¹²⁸ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I, Op. Cit.*, hlm. 7.

perjanjian yang dibentuk untuk kepentingan pihak ketiga harus didasari oleh kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian.¹²⁹ Begitu pula pihak ketiga yang disertakan dalam perjanjian tersebut memiliki kewenangan untuk menerima atau menolak janji-janji yang ditetapkan kepadanya.

2. Perluasan Asas Kepribadian

Perluasan asas kepribadian ini dapat dikatakan bahwa, tidak saja perjanjian yang dibuat itu sekedar mengikat para pihak yang membuatnya saja. Sebab juga memungkinkan terjadi suatu keadaan tertentu yang menyebabkan pihak atau orang lain menggantikan posisi para pihak yang semula membuat perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1318 KUHPerdara yang menjelaskan mengenai suatu keadaan tertentu yang menyebabkan seorang ahli waris dan orang yang memperoleh hak daripada perjanjian yang dibuat itu, kecuali dalam perjanjian dinyatakan lain.

J. Satrio kemudian memberikan penjelasan mengenai hal tersebut di atas tentang suatu perjanjian yang tidak berakhir begitu saja setelah kematian salah satu atau kedua belah pihak. J. Satrio kemudian menjelaskan lebih lanjut dan membagi menjadi 2 (dua) kelompok orang, yaitu para ahli waris dan orang yang memperoleh hak menjadi yang mengoper berdasarkan alas

¹²⁹ Charles Fried, *Contract as Promise A Theory of Contractual Obligation*, Harvard University Press, Massachusetts, 1981, hlm. 45.

hak umum dan yang mengoper hak berdasarkan alas hak khusus. Tentunya mereka juga menerima kewajiban-kewajiban dari pewaris tersebut.¹³⁰

Dalam kelompok pertama yaitu yang mengoper berdasarkan alas hak umum ialah pihak ketiga ini tidak hanya menerima hak saja melainkan dibebani juga kewajiban pewaris. Kemudian yang mengoper berdasarkan alas hak khusus terjadi karena, perjanjian jual-beli, tukar-menukar, dan hibah wasiat dalam pewarisan berdasarkan testamen. Artinya, yang berpindah hanya haknya saja dalam benda-benda tertentu.¹³¹

¹³⁰ J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku I, Op. Cit.*, hlm. 132-133.

¹³¹ *Ibid.*

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PB. RANCAH KARYA DAN PEMERINTAH DESA CATURTUNGGAL

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios No. 70 dan Kios No. 71

Sehubungan dengan keperluan validitas atas penelitian, peneliti kemudian melakukan penelitian melalui wawancara terkait awal mula Pemakai Kios No. 70 dan Pemakai Kios No. 71 (selanjutnya disebut sebagai Pemakai Kios No. 70 dan 71) menyewa Pertokoan Kledokan Raya. Mulanya Pemakai Kios sedang berada di sekitar Jalan Babarsari tepatnya pada Tahun 2005. Pada saat itu Pemakai Kios melihat adanya pembangunan pertokoan di Jalan Babarsari Raya, Padukuhan Kledokan Raya pada tahun 2003. Kemudian Pemakai Kios no. 70 dan 71 mengetahui bahwa pertokoan tersebut dimiliki PB. Rancah Karya.¹³²

Keesokan harinya Pemakai Kios No. 70 dan 71 mendatangi kantor PB. Rancah Karya yang beralamat di Jalan Legi, Papringan, Kabupaten Sleman untuk melakukan negosiasi terkait harga sewa Kios. Dari hasil negosiasi tercapai kesepakatan harga sebesar 135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta) rupiah untuk dua bangunan Kios yaitu Kios No. 70 dan Kios No. 71 dengan masa sewa 17 tahun dihitung sejak tahun 2005 hingga 2022,¹³³ beserta uang sewa Tanah Kas

¹³² Berdasarkan hasil Wawancara Peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan No. 71, Pada Tanggal 10 April 2018, Pukul 19.24 WIB.

¹³³ Ayat (1) dan (2) Pasal 2 tentang Ketentuan Pelaksanaan, Perjanjian Sewa Menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

Desa Tahap I sebesar 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu) rupiah. Setelah terjadi kesepakatan Pemakai Kios No. 70 dan 71 telah melakukan pelunasan pembayaran sewa Kios No.70 dan 71 dan sewa Tanah Kas Desa Tahap I melalui uang muka dan pembayaran angsuran dengan total 6 (enam) kali pembayaran terhitung sejak tanggal 07 Agustus tahun 2003 hingga 06 Maret tahun 2004 dengan total pembayaran sebesar 135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta) rupiah¹³⁴ dan 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu),¹³⁵ perjanjian sewa-menyewa Kios, dan Surat keterangan No:011/K/RK/VI/2012. Dari perjanjian sewa-menyewa Kios No. 70 dan 71 disepakati beberapa Pasal yang akan disebutkan secara singkat sebagai berikut;¹³⁶

1. Pasal 1 terdapat 2 ayat mengenai batas dan ruang lingkup perjanjian:
 - a. Ayat (1) berisi, Pihak Pertama (PB. Rancah Karya) adalah pengelola Tanah Kas Desa Caturtunggal dengan nomor persil 33/KLD Klas D.II.
 - b. Ayat (2) berisi legalitas mengenai Pihak Kedua adalah Penyewa Kios No. 70 dan 71.
2. Pasal 2 terdapat 4 ayat mengenai ketentuan pelaksanaan:
 - a. Ayat (1) membahas mengenai masa berlaku perjanjian untuk jangka waktu selama 17 (tujuh belas) tahun.

¹³⁴ Kwitansi Uang Muka dan Angsuran Pembayaran Uang Sewa Kios No. 70 dan 71, pada Tanggal 07 Agustus 2003, 30 Agustus 2003, 04 November 2003, 24 Desember 2003, 20 Februari 2004, dan 06 Maret 2004.

¹³⁵ Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah atas Kios No. 70 dan 71 di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Tahap I pada bulan Februari 2010.

¹³⁶ Perjanjian Sewa Menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

- b. Ayat (2) membahas mengenai jangka waktu perjanjian dibagi dalam 4 tahap, di mana setiap tahapnya selama 5 Tahun.
 - c. Ayat (3) berisi mengenai peninjauan kembali perjanjian setiap 5 Tahun sekali.
 - d. Dan ayat (4) membahas mengenai perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan setelah ketentuan ayat (1) berakhir.
3. Pasal 3 terdapat 2 ayat mengenai batas waktu sewa-menyewa.
- a. Ayat (1) membahas apabila jangka waktu sewa telah habis, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan Kios kepada Pihak Pertama tanpa syarat dan biaya apapun.
 - b. Ayat (2) membahas jika terdapat kebijaksanaan Pemerintah yang mempengaruhi perjanjian sewa-menyewa ini, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk meninjau kembali perjanjian ini sesuai musyawarah.
4. Pasal 4 berisi 4 ayat dengan ayat (3) memuat 3 (tiga) butir klausula mengenai kewajiban:
- a. Di mana ayat (1) dan (2) menyebutkan, Pihak Pertama memiliki kewajiban garansi selama 2 (dua) tahun apabila terjadi kerusakan bangunan yang tidak disebabkan oleh *force majeure*, dan Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala urusan yang menyangkut perjanjian dan keberadaan bangunan Kios dengan Pihak Ketiga atau Pihak lain di luar daripada perjanjian sewa-menyewa ini.

- b. Kemudian pada ayat (3) dan (4) menyebutkan, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar uang sewa Tanah Kas Desa setiap Tahunnya sebesar 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada Tahap pertama dan Tahap berikutnya akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) Tahun sekali. Pihak Kedua sudah harus membayar sebagaimana di maksud dalam ayat (3) butir a dan diterima Pihak Pertama secara tunai selambat-lambatnya 30 hari sejak ditandatangani perjanjian ini. Pihak Kedua diwajibkan membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 10% dari besarnya uang sewa pertahun, dan diwajibkan untuk memelihara Kios dan sarana umum disekitar Kios.
5. Pasal 5 memuat 2 Ayat mengenai larangan dan sanksi bagi Kedua Belah Pihak untuk tidak memeralihkan kembali dan menjadikan Kios sebagai agunan untuk mendapatkan pinjaman, dan atau segala macam perbuatan hukum atas Kios tersebut dan segala macam bentuk peralihan dan peruntukan harus diketahui oleh Pihak Pertama dan Pemerintah Desa Caturtunggal.
6. Pasal 6 berisi 4 ayat mengenai puntup perjanjian berisi mengenai pengaturan tambahan yang akan didiskusikan untuk disepakati oleh Kedua Belah Pihak, penyelesaian jikalau terjadi perselisihan, mengenai pelaksanaan perjanjian, dan perjanjian ini dibuat sebanyak 3 (tiga) rangkap dengan masing-masing sama bunyi dan kekuatan hukumnya.

Kemudian terdapat Surat Keterangan No:011/K/RK/VI/2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pimpinan PB. Rancah Karya mengenai 3 (tiga) hal, yaitu mengenai:¹³⁷

1. Keabsahan PB. Rancah Karya selaku pemegang Hak Sewa Tanah Kas Desa Caturtunggal mulai Tahun 2002 hingga 2022;
2. Bahwa 82 (delapan puluh dua) bangunan Pertokoan/Kios dilaksanakan oleh PB. Mitra Perkasa Pandowo Sleman;
3. Dan keabsahan Pemakai Kios No. 70 dan 71 sebagai Pemakai Kios No. 70 dan 71.

Sebagai bentuk objektivitas dari penelitian yang peneliti lakukan, peneliti juga melakukan penelitian dengan mewawancarai Pihak Pemerintah Desa Caturtunggal dan PB. Rancah Karya. Dari hasil wawancara didapat informasi bahwa, awal mulanya PB. Rancah Karya mengajukan proposal kepada Pemerintah Desa Caturtunggal untuk membangun 82 (delapan puluh dua) pertokoan. Kemudian proposal tersebut dipelajari dan disidangkan dihadapan BPD (Badan Permusyawaratan Desa) dengan Pemerintah Desa Caturtunggal. Setelah sidang selesai dan mencapai kesepakatan pihak Pemerintah Desa membuat surat rekomendasi berupa SK (Surat Keputusan) dari Kepala Desa kepada Bupati Sleman melalui kecamatan Depok disertakan dengan dokumen berisi rekomendasi kecamatan. Selanjutnya oleh tim dari pihak kabupaten diadakan sidang yang membahas mengenai pengajuan rekomendasi dari pihak kabupaten. Setelah

¹³⁷ Surat Keterangan No:011/K/RK/VI/2012 diterbitkan oleh PB. Rancah Karya tertanggal 25 Juni 2012.

sidang pembahasan rekomendasi oleh tim kabupaten selesai, tim kabupaten kemudian membuat rekomendasi kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta untuk disidangkan dan dilakukan peninjauan lokasi oleh pihak Gubernur dan Pemerintah Kota. Setelah proses sidang dan peninjauan lokasi oleh tim Gubernur DIY dan Pemerintah Kota telah selesai dan diterima, selanjutnya dibuat perjanjian antara pemerintah desa dengan PB. Rancah Karya beserta izin Gubernur DIY. Kemudian isi dari perjanjian dibahas mengenai klausula-klausulanya antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya.¹³⁸

Diketahui dari hasil wawancara peneliti dengan Bapak Kusmono selaku kepala bidang kesejahteraan masyarakat Desa Caturtunggal, bahwa kesepakatan dari perjanjian antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya berlaku selama 20 (dua puluh) Tahun dihitung sejak 2002 hingga 2022 dengan harga sewa 65.000.000 (enam puluh lima juta) rupiah per-tahunnya.¹³⁹ Kemudian sewa-menyewa Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya telah memiliki ketetapan hukum yang sah dengan diedarkannya surat Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Nomor: 07/KPTS/VIII/2001 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.54/Kld. D.II Luas:12.400 m² Kepada PB. Rancah Karya untuk Dibangun Pertokoan tertanggal 30 Agustus 2001, di mana isi dari keputusan tersebut berupa Berita Acara Parat LMD (Lembaga Musyarah Desa atau saat ini disebut Badan Permusyawaratan Desa) Desa Caturtunggal yang dihadiri oleh Camat, Lurah Desa, Sekertaris Desa, Ketua Bidang Pemerintahan,

¹³⁸ Berdasarkan hasil Wawancara dengan Bapak Kusmono sebagai Kepala Bidang Kesejahteraan Masyarakat, Pada Tanggal 24 Maret 2018, Pukul 08.15 WIB.

¹³⁹ *Ibid.*

Ketua Bidang Pembangunan, Ketua Bidang Kemasyarakatan, dan para anggota LMD, dengan kesimpulan rapat berupa penetapan Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.33/Kld. D.II Luas 12.400 m² kepada PB. Rancah Karya untuk dibangun pertokoan.

Dalam surat keputusan tersebut memuat pula Keputusan mengenai 5 (lima) butir ketetapan Pemerintah Desa Caturtunggal sebagai berikut:¹⁴⁰

1. Kesatu, Keputusan Desa Caturtunggal Kec. Depok Kab. Sleman tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.33/Kld.D.II luas 12.400 m² kepada PB. Rancah Karya untuk dibangun pertokoan;
2. Kedua, Menyetujui penyewaan Tanah Kas Desa yang terletak di Padukuhan Kledokan Pc.33/Kld.D.II luas 12.400 m² kepada PB. Rancah Karya untuk dibangun Pertokoan;
3. Ketiga, Jangka waktu sewa selama 20 Tahun, setelah jangka waktu sewa berakhir semua bangunan yang berdiri menjadi milik Pemerintah Desa Caturtunggal;
4. Keempat, Segala sesuatu akan ditinjau kembali apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan keputusan ini;
5. Kelima, Keputusan ini berlaku sejak mendapatkan pengesahan dari pejabat yang berwenang.

¹⁴⁰ Surat Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Nomor: 07/KPTS/VIII/2001 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.54/Kld. D.II Luas:12.400 m² Kepada PB. Rancah Karya untuk Dibangun Pertokoan, tertanggal 30 Agustus 2001.

PB. Rancah Karya juga mendapat izin dari Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Surat Ijin No 143/1728 tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya untuk Membangun Pertokoan yang diedarkan pada tanggal 11 Juni 2002 di mana isi dari perizinan tersebut kurang lebih meliputi:¹⁴¹

1. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya dituangkan dalam Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;
2. Pihak PB. Rancah Karya menyewa Tanah Kas Desa yang terletak di Padukuhan Kledokan Raya seluas 12.400m² selama 20 tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa dengan catatan setiap 5 (lima) Tahun akan diadakan evaluasi terhadap kegiatan yang dilakukan;
3. Pihak PB. Rancah Karya bersedia membangun seluruh pertokoan dengan kualitas yang dapat berfungsi efektif minimal 20 Tahun;
4. Pihak PB. Rancah Karya berhak untuk menyewa ulang kios tersebut;
5. Pihak PB. Rancah Karya diharuskan menyerahkan Tanah Kas Desa beserta seluruh bangunan pertokoan di atasnya kepada Pemerintah Desa Caturtunggal tanpa syarat apapun apabila masa sewa telah habis atau tidak memenuhi kewajiban kepada Pemerintah Desa Caturtunggal meskipun masa sewa belum habis.

¹⁴¹ Surat Ijin No 143/1728 tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya untuk Membangun Pertokoan, diedarkan pada tanggal 11 Juni 2002.

Pembangunan pertokoan dimulai pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2005. Kemudian dalam pelaksanaannya permasalahan timbul pada Tahun 2015 yang disebabkan oleh kelalaian PB. Rancah Karya dalam memenuhi kewajiban untuk membayar uang sewa Tanah Kas Desa sejak 2002 hingga 2015 kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.¹⁴² Peneliti kemudian melakukan wawancara untuk mengkonfirmasi pernyataan dari Bapak Kusmono dengan Pimpinan PB. Rancah Karya mengenai kronologi kasus tersebut. Menurut konfirmasi Pihak PB. Rancah Karya, keterangan Bapak Kusmono dibenarkan adanya, kemudian Pimpinan PB. Rancah Karya menjelaskan mengenai permasalahan dengan para Pemakai Kios. Dijelaskan bahwa, permasalahan terletak pada sebagian besar Pemakai Kios belum melunasi uang sewa Kios di atas Tanah Kas Desa yang menyebabkan PB. Rancah Karya kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.¹⁴³

Pemerintah Desa Caturtunggal kemudian meminta PB. Rancah Karya untuk menyerahkan bangunan pertokoan di atas Tanah Kas Desa dan mengakhiri perjanjian di antara keduanya. Oleh karena kelalaian Pihak PB. Rancah Karya dalam hal pembayaran uang sewa Tanah Kas Desa terhitung sejak 2002 hingga 2015, berdasarkan hasil wawancara dengan Pimpinan PB. Rancah Karya diketahui bahwa, PB. Rancah Karya telah menyerahkan seluruh bangunan di atas Tanah Kas Desa kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.¹⁴⁴ Pihak Pemerintah Desa

¹⁴² Berdasarkan hasil Wawancara dengan Bapak Kusmono sebagai Kepala Bidang Kesejahteraan Masyarakat, Pada Tanggal 24 Maret 2018, Pukul 08.15 WIB.

¹⁴³ Berdasarkan hasil Wawancara dengan Pimpinan PB. Rancah Karya, Pada Tanggal 27 Maret 2018, Pukul 16.00 WIB.

¹⁴⁴ *Ibid.*

Caturtunggal pun dari hasil wawancara mengkonfirmasi bahwa Pemerintah Desa Caturtunggal telah menyetujui penyerahan tersebut tanpa melakukan gugatan dalam bentuk apapun.¹⁴⁵ Menurut keterangan Kedua belah Pihak, setelah penyerahan dan penerimaan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa, keduanya telah bersepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa tersebut, dan PB. Rancah Karya dalam hal ini melakukan peralihan kedudukan hubungan hukum sebagai Pihak Kreditur kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.

B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal

Sebagaimana disebutkan dalam BAB II tentang teori asas kepribadian (*personalia*) yang diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang erat kaitannya dengan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai kekuatan mengikatnya suatu kontrak (*Pacta Sunt Servanda*). Di mana kedua asas tersebut menjelaskan mengenai substansi dari klausula dalam perjanjian serta siapa-siapa yang terikat dalam perjanjian tersebut. Siapa-siapa yang terikat dalam perjanjian ini berhubungan dengan hubungan hukum para pihak dalam suatu perjanjian.¹⁴⁶

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1315 KUHPerdara yaitu, suatu perjanjian yang dibuat untuk seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, atau subjek hukum pribadi, perjanjian tersebut hanya mengikat kepada dirinya

¹⁴⁵ Berdasarkan hasil Wawancara dengan Bapak Kusmono sebagai Kepala Bidang Kesejahteraan Masyarakat, Pada Tanggal 24 Maret 2018, Pukul 08.15 WIB.

¹⁴⁶ Tim Penyusun, *Rangkuman Materi Perkuliahan, Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 27.

sendiri.¹⁴⁷ Pasal ini merujuk pada kewenangan bertindak seseorang sebagai individu pribadi, dan juga sebagai subjek hukum yang mandiri dan memiliki kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Artinya, ketika suatu perjanjian yang dibuat dan ditutup oleh para pihak jika merujuk pada asas kepribadian, perjanjian yang dibuat tersebut hanya berlaku kepada para pihak yang membuatnya saja.

Pengecualian dari asas kepribadian ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdota. Yang mana Pasal 1317 menjelaskan bahwa, suatu perjanjian diizinkan dibuat dengan tujuan untuk memberikan manfaat atau keuntungan bagi pihak ketiga. Dalam istilahnya disebut sebagai *derdenbending*. Bahwa, diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah mengiyakan kehendak untuk mempergunakannya. Selain itu ketentuan Pasal 1317 ini dijadikan landasan dasar bagi pelaksanaan dalam perjanjian asuransi, atau pertanggungan untuk kepentingan pihak ketiga.¹⁴⁸

Geoff Lindsay menggunakan istilah "*strangers*" atau "*third party*" untuk pihak ketiga di mana pihak ketiga dianggap sebagai orang asing yang bukan merupakan bagian dari perjanjian yang dibentuk oleh kedua belah pihak. Kemudian dijelaskan lebih lanjut bahwa, suatu perjanjian yang dibuat untuk

¹⁴⁷ Pasal 1315 KUHPerdota.

¹⁴⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 15.

kepentingan pihak ketiga merupakan doktrin yang diadopsi dari tradisi hukum Romawi (*Roman Law Tradition*).¹⁴⁹

Corbin mendeskripsikan, pengakuan terhadap hak bagi Pihak Ketiga bergantung pada maksud dari Para Pihak itu sendiri ketika membuat perjanjian. Dengan jelasnya tujuan dibuatnya suatu perjanjian, maka jelas pula mengenai hak dan kewajiban Para Pihak.¹⁵⁰ Maka dapat dikatakan, suatu perjanjian bergantung pada maksud dan niatan dari kesepakatan Para Pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Suatu perjanjian mungkin saja dibuat dengan tujuan hanya untuk menguntungkan Pihak Ketiga seorang, sejauh isi dari perjanjian tersebut disepakati Para Pihak.

Peneliti kemudian mencoba untuk membenturkan antara *das sollen* (apa yang seharusnya terjadi) dengan *das sein* (kenyataan yang sebenarnya) dalam penelitian ini. Menurut J. Satrio, perjanjian memiliki dua pengertian, yaitu perjanjian dalam arti luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas adalah kehendak (atau dianggap dikehendaki) para pihak dalam suatu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit adalah hubungan-hubungan hukum para pihak dalam lingkup lapangan harta kekayaan.¹⁵¹

¹⁴⁹ Geoff Lindsay, *Contract Seventh Edition, Op.Cit.*, hlm. 76.

¹⁵⁰ Arthur Linton Corbin, *Corbin On Contracts*, West Publishing Co., Minnesota, 1982, hlm. 728-734.

¹⁵¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Op.Cit.*, hlm. 23.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHperdata, perjanjian dapat dikatakan sah ketika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yakni:¹⁵²

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPERdata di atas meliputi subjek maupun objek dari perjanjian. Persyaratan pertama dan kedua berkaitan dengan kesepakatan para pihak dan kecakapan dalam membuat perikatan disebut sebagai syarat subjektif. Disebut persyaratan subjektif karena kedua syarat tersebut berkaitan dengan subjek dari pembuat perjanjian. Persyaratan ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena persyaratan tersebut berkaitan dengan objek dari perjanjian yang dibuat.¹⁵³

Jikalau syarat subjektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak dalam perjanjian memiliki hak untuk dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*). Artinya, dianggap tidak pernah dilahirkan perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.¹⁵⁴

¹⁵² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 76.

¹⁵³ *Ibid.*, hlm. 191-192.

¹⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm 20.

Suatu perjanjian tidak hanya mengandung unsur-unsur dari perikatan saja atau unsur-unsur dari perjanjian itu sendiri. Di dalam perjanjian terkandung muatan nilai-nilai atau asas-asas yang hidup di dalamnya. Nilai atau asas-asas ini pun selain hidup dalam perjanjian juga harus dilaksanakan dan dipenuhi. Berikut ulasan mengenai beberapa asas-asas dalam suatu perjanjian.

Pasal 1340 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian hanya berlaku kepada para pihak yang membuatnya. Dalam Pasal 1340 ini memuat nilai-nilai dari asas kekuatan mengikatnya kontrak (*Pacta Sunt Servanda*). Artinya, suatu perjanjian merupakan kewajiban bagi para pihak yang telah menyetujui isi-isi dari perjanjian yang telah mereka buat. *Pacta Sunt Servanda* merupakan istilah dari Bahasa Latin yang bermakna kesepakatan harus dipatuhi atau dalam Bahasa Inggris “*agreement must be kept*”.¹⁵⁵

Kemudian terdapat asas kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu asas dasar dari suatu perjanjian. Asas ini berhubungan erat dengan kebebasan manusia dalam menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu dibuat. Dalam arti materiil para pihak dalam suatu perjanjian telah memiliki persetujuan terkait isi atau substansi dari perjanjian tersebut. Asas kebebasan berkontrak bagi para filosof merupakan penekanan pada kebebasan individu yang berdasar pada teori hukum alam (*natural law*) yang sangat berkembang pada abad pencerahan (*enlightment atau aufklarung*).¹⁵⁶ Gagasan utama asas kebebasan berkontrak terletak pada penekanan terhadap persetujuan para pihak. Dan asas kebebasan

¹⁵⁵ Black’s Law Dictionary Ed. 8 Tahun 2004.

¹⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan, Op.Cit.*, hlm. 23.

berkontrak pun membahas mengenai pandangan bahwa, perjanjian merupakan hasil dari pilihan bebas.

Asas iktikad baik mempunyai fungsi penting dalam hukum perjanjian. Batasan tentang asas ini memang sulit ditentukan, tetapi secara umum dapat dipahami bahwa asas iktikad baik merupakan kewajiban kontraktual. Dengan demikian, apa yang mengikat bukan sekedar apa yang secara eksplisit dinyatakan oleh para pihak namun juga apa yang diharuskan.¹⁵⁷ Dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi. Pertama, seluruh kontrak harus diinterpretasikan sesuai dengan itikad baik, sehingga dari penafsiran atau interpretasi itu dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam perjanjian. Fungsi kedua adalah fungsi menambah isi atau kata-kata ketentuan undang-undang mengenai suatu perjanjian tertentu, di mana penerapan fungsi kedua tersebut hanya dapat dilakukan ketika hak dan kewajiban yang timbul di antara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Fungsi ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan. Artinya, beberapa ketentuan dalam suatu perjanjian dapat dikesampingkan apabila suatu perjanjian sejak dibuat telah berubah keadaannya sehingga pelaksanaan perjanjian itu menimbulkan ketidakadilan.¹⁵⁸

¹⁵⁷ Gary Hadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan), *Jurnal*, Edisi No. 2 Vol. 5, *Usu Law Journal*, 2017, hlm. 13.

¹⁵⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII PRESS, Yogyakarta, 2017, hlm. 212-227.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana kedua belah pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Jika dilihat dari macam-macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam perjanjian dibagi menjadi tiga macam, yaitu:¹⁵⁹

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

Hal-hal tersebut di atas dinamakan prestasi. Perjanjian macam yang pertama contohnya adalah jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-pakai, penghibahan, dll. Perjanjian macam kedua merupakan perjanjian dengan prestasi dalam bentuk jasa. Kemudian perjanjian macam yang ketiga contohnya adalah tidak mendirikan tembok, tidak melakukan kegiatan usaha yang sama, dan lain sebagainya.

Untuk melaksanakan suatu perjanjian terlebih dahulu ditetapkan secara tegas dan cermat mengenai apa-apa saja isi atau klausula dalam perjanjian atau apa-apa saja hak dan kewajiban para pihak. Menurut Subekti, biasanya para pihak yang mengadakan perjanjian tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajiban masing-masing pihak. Para pihak cenderung hanya mengatur dan menetapkan hal-hal yang bersifat pokok saja.¹⁶⁰ Menurut Pasal 1339 KUHPerdara, suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan atau diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan (adat), dan undang-undang.

¹⁵⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 36.

¹⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 39.

Jikalau ditinjau dari segi *das sein* (kenyataan yang ada) dalam penelitian mengenai perjanjian sewa-menyewa Kios No.70 dan 71 antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya. Didapatkan data bahwa, Pihak Pemakai Kios No. 70 dan 71 telah memenuhi kewajibannya untuk melunasi uang sewa Kios beserta Tanah Kas Desa Tahap I sebesar 135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta) rupiah¹⁶¹ dan 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu) rupiah.¹⁶² Diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa Kios No. 70 dan 71 tersebut berlaku dengan masa sewa perjanjian selama 17 (tujuh belas) Tahun terhitung sejak 2005 hingga 2022.¹⁶³ Kemudian adanya Surat Keterangan No: 011/K/RK/VI/2012 yang diterbitkan oleh PB. Rancah Karya tertanggal 25 Juni 2012 memberikan kekuatan hukum kedudukan Pemakai Kios No. 70 dan 71 sebagai penyewa Kios yang sah hingga Tahun 2022.¹⁶⁴

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa, pada Tahun 2015 perjanjian sewa-menyewa atas Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal, telah disepakati Kedua belah Pihak berakhir atau dalam istilah hukum perjanjian disebut sebagai *herreoping*.¹⁶⁵ Mengenai kesepakatan mengakhiri perjanjian sewa Tanah Kas Desa juga telah diatur dalam ketentuan

¹⁶¹ Kwitansi Uang Muka dan Angsuran Pembayaran Uang Sewa Kios No. 70 dan 71, pada Tanggal 07 Agustus 2003, 30 Agustus 2003, 04 November 2003, 24 Desember 2003, 20 Februari 2004, dan 06 Maret 2004.

¹⁶² Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah atas Kios No. 70 dan 71 di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Tahap I pada bulan Februari 2010.

¹⁶³ Pasal 2 ayat (1) dan (2), Perjanjian Sewa Menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

¹⁶⁴ Surat Keterangan No:011/K/RK/VI/2012 diterbitkan oleh PB. Rancah Karya tertanggal 25 Juni 2012.

¹⁶⁵ Handri Raharjo, dikutip dari Ahmad Muzakki, "Perlindungan Hukum Bagi Tertanggung dalam Perjanjian Asuransi Kendaraan Bermotor Pada PT. Asuransi Multi Guna Artha Guna Cabang Yogyakarta", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 25.

dalam Pasal 2 huruf d butir 3, Surat Ijin Nomor 143/1728, tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya untuk Membangun Pertokoan yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang isinya PB. Rancah Karya diwajibkan untuk *“Menyerahkan seluruh bangunan yang berdiri di atas Tanah Kas Desa yang disewa tanpa syarat apabila jangka waktu sewanya habis atau tidak memenuhi kewajiban meskipun jangka waktu sewa belum habis.”*¹⁶⁶

Setelah penyerahan dan penerimaan oleh Kedua belah Pihak, serta kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian sewa Tanah Kas Desa. Pemerintah Desa Caturtunggal pada tanggal 13 Februari 2017 memberikan surat undangan kepada seluruh Pemakai Kios Kledokan Raya termasuk Pemakai Kios No. 70 dan 71 untuk menghadiri acara *“Sosialisasi Perjanjian Ex-Rancah Karya (Pertokoan Kledokan Raya)”* pada tanggal 16 Februari 2017 pukul 13.00 WIB bertempat di Balai Desa Caturtunggal.¹⁶⁷ Dari hasil pertemuan tersebut diketahui bahwa, Pemerintah Desa Caturtunggal menginformasikan para Pemakai Kios mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa dan penyerahan 82 (delapan puluh dua) bangunan pertokoan oleh PB. Rancah Karya kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.¹⁶⁸ Dengan kata lain, PB. Rancah Karya

¹⁶⁶ Pasal 2 huruf d angka 3, Surat Ijin Nomor 143/1728 tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya untuk Membangun Pertokoan, diterbitkan oleh Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

¹⁶⁷ Surat Undangan Pemerintah Desa Caturtunggal No. 005/022 yang ditujukan kepada Pemakai Kios No 70 dan 71, tertanggal 13 Februari 2017.

¹⁶⁸ Berdasarkan hasil Wawancara Peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan No. 71, Pada Tanggal 10 April 2018, Pukul 19.24 WIB.

melakukan peralihan kedudukan hubungan hukum sebagai Pihak Kreditur dalam perjanjian sewa Kios kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.

Dari hasil pertemuan itu, Pemerintah Desa Caturtunggal bermaksud untuk melanjutkan perjanjian sewa-menyewa Kios dan bertindak menggantikan kedudukan PB. Rancah Karya selaku kreditur terhadap perjanjian sewa Kios di atas Tanah Kas Desa dengan para Pemakai Kios. Dari pertemuan tersebut Pemerintah Desa Caturtunggal kemudian memberikan penawaran mengenai harga sewa baru kepada seluruh pemakai kios dengan harga sewa yang berbeda-beda untuk setiap Kiosnya. Pemakai Kios No. 70 dan 71 mendapat penawaran harga sewa Kios di atas Tanah Kas Desa sebesar 11.500.000 (lima belas juta lima ratus ribu) rupiah per-tahunnya untuk masa sewa 2017-2018. Diketahui dari hasil wawancara peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71, bahwa Pemakai Kios No.70 dan 71 belum menyepakati terkait penawaran pembayaran uang sewa baru untuk masa sewa 2017-2018 dikarenakan merasa keberatan dengan hal yang disampaikan Pemerintah Desa Caturtunggal, oleh karena Pemakai Kios No. 70 dan 71 tidak mendapatkan informasi mengenai peralihan tersebut dari Pihak PB. Rancah Karya. Dan Pihak Pemakai Kios No. 70 dan 71 mengaku merasa dirugikan atas penetapan harga sewa baru oleh Pemerintah Desa Caturtunggal.¹⁶⁹ Maka, dapat diartikan bahwa perjanjian antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan Pemakai Kios No.70 dan 71 belum lahir dikarenakan belum adanya kesepakatan di antara Kedua belah Pihak.

¹⁶⁹ *Ibid.*

Oleh karena itu, untuk menjawab rumusan masalah pertama, apabila ditinjau dari teori asas kepribadian berdasarkan pendapat Subekti, dan sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai asas kepribadian (*personalia*) dan kekuatan mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*) menegaskan bahwa, suatu perjanjian yang dibuat atau diadakan oleh para pihak sebagai pemikul hak dan kewajiban hanya mengikat dan berlaku kepada para pihak yang membuatnya saja.¹⁷⁰ Artinya, perjanjian sewa Kios yang dibuat dan ditutup oleh Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya, di mana perjanjian tersebut memuat kedudukan hubungan hukum yaitu, PB. Rancah Karya selaku kreditur dan Pemakai Kios No. 70 dan 71 selaku debitur dengan Hak dan Kewajibannya masing-masing. Maka, perjanjian tersebut hanya berlaku kepada Kedua belah Pihak saja dan tidak dapat diperuntukkan kepada Pihak lain diluar daripada perjanjian sewa-menyewa Kios, terkecuali peruntukkan kepada Pihak Ketiga tersebut telah diatur sebelumnya.

Jika peneliti mencoba menjawab rumusan masalah pertama melalui sudut pandang Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai asas kepribadian (*personalia*) dan asas kekuatan mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*). Dapat diaktakan bahwa, asas kepribadian dan asas kekuatan mengikatnya kontrak tidak diterapkan dalam perjanjian sewa Kios antara Pemakai Kios No.70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya, terhadap tindakan peralihan kedudukan hubungan hukum oleh PB. Rancah Karya kepada Pemerintah Desa Caturtunggal. Dengan fakta hukum bahwa, Pemerintah Desa Caturtunggal bukan merupakan Pihak dari perjanjian

¹⁷⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 29.

sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No.70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya. Bahwa, di dalam perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya juga tidak ditemukan bunyi klausula yang menjanjikan Pihak Ketiga (*derdenbending*), dalam hal ini Pihak Pemerintah Desa Caturtunggal untuk mendapatkan manfaat atau keuntungan daripada perjanjian sewa Kios No.70 dan 71.

C. Apakah Setelah Penyerahan Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya, Pemerintah Desa Caturtunggal dapat Melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa Kios No. 70 dan 71 atau Diharuskan untuk Membuat Perjanjian yang Baru dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71?

Wirjono Prodjodikoro berpendapat, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁷¹

Mengenai beralihnya kedudukan hubungan hukum, sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa, di dalam asas kepribadian terdapat perkecualian terhadap suatu peralihan hubungan hukum apabila memenuhi ketentuan-ketentuannya. Pengecualian dari asas kepribadian diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa, suatu perjanjian dapat dibuat dengan tujuan untuk memberikan manfaat atau keuntungan bagi Pihak Ketiga (*derdenbending*). Di

¹⁷¹ R.Wirjono Prodjodikoro I. , *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet ke IX, Sumur, Bandung, 1985, hlm. 15.

mana Pasal tersebut mengizinkan untuk ditetapkannya suatu janji guna kepentingan Pihak Ketiga. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila Pihak Ketiga tersebut telah mengiyakan kehendak untuk mempergunakannya. Selain itu ketentuan Pasal 1317 ini dijadikan landasan dasar bagi pelaksanaan dalam perjanjian asuransi, atau pertanggungan untuk kepentingan pihak ketiga.¹⁷²

Berkaitan dengan perjanjian untuk menguntungkan Pihak Ketiga atau dalam bahasa Inggris doktrin ini disebut sebagai *The Law of Third-Party Beneficiaries*. Charles Fried memberikan penjelasan mengenai perjanjian untuk kepentingan Pihak Ketiga dalam *civil law system* bahwa, suatu perjanjian yang dibuat untuk kepentingan Pihak Ketiga harus didasari oleh kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian.¹⁷³ Begitu pula pihak ketiga yang disertakan dalam perjanjian tersebut memiliki kewenangan untuk menerima atau menolak janji-janji yang ditetapkan kepadanya.

John D. Calamari dan Joseph M. Perillo menjelaskan bahwa, dalam segala bentuk interpretasi apapun atas suatu perjanjian, kesepakatan para pihak adalah bukti utama yang harus diperhatikan. Dengan demikian jika para pihak benar-benar menyepakati dan menyatakan ketetapan suatu hak bagi Pihak Ketiga dalam perjanjian yang mereka buat, maka atas dasar pernyataan dan kesepakatan tersebut dapat dijadikan landasan hukum bagi Pihak Ketiga untuk mendapatkan haknya

¹⁷² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 15.

¹⁷³ Charles Fried, *Contract as Promise A Theory of Contractual Obligation*, *Op.Cit.*, hlm. 45.

tersebut.¹⁷⁴ Artinya, kesepakatan dan pernyataan kehendak Para Pihak terkait bunyi dari klausula perjanjian yang mereka buat secara eksplisit mengenai hak bagi Pihak Ketiga merupakan hal yang nantinya dapat dimintakan pertanggung jawaban di mata hukum oleh Pihak Ketiga tersebut.

Jika peneliti mencoba untuk merangkum penjelasan di atas, suatu hak atau hubungan hukum dalam perjanjian dapat beralih apabila di dalam perjanjian tersebut diatur atau disebutkan secara jelas dalam klausula perjanjian yang dibuat. Pembuatan klausula perjanjian harus menyebutkan adanya hak bagi Pihak Ketiga. Namun, KUHPerdara tidak secara jelas mengatur ketika perjanjian telah beralih kepada Pihak Ketiga terkait apakah Pihak Ketiga tersebut dapat mengubah isi klausula atau tidak. Maka, jika peneliti mencoba untuk menyimpulkan melalui syarat sah subjektif perjanjian mengenai kesepakatan para pihak yang diatur dalam 1320 KUHPerdara bahwa, perubahan isi klausula dalam perjanjian dapat dilakukan selama adanya kesepakatan di antara para pihak.

Jikalau meninjau terkait perjanjian sewa Tanah Kas Desa dan perjanjian sewa Kios diketahui bahwa, pada tahun 2017 Pemerintah Desa Caturtunggal mengundang seluruh Pemakai Kios melalui surat undangan Nomor: 005/022 pada hari Kamis tertanggal 16 Februari 2017 Pukul 13.00 WIB bertempat di Balai Desa Caturtunggal dengan acara “Sosialisasi Perjanjian Ex. Rancah Karya (Pertokoan Kledokan Raya)”.¹⁷⁵ Melalui keterangan Pemakai Kios No. 70 dan 71, diketahui

¹⁷⁴ John D. Calamari dan Joseph M. Perillo, *Contracts*, West Publishing Company, Minnesota, 1979, hlm. 608.

¹⁷⁵ Surat Undangan Pemerintah Desa Caturtunggal No. 005/022 yang ditujukan kepada Pemakai Kios No 70 dan 71, tertanggal 13 Februari 2017.

Pemerintah Desa Caturtunggal memiliki dua maksud atas diadakannya pertemuan tersebut. Pertama, Pemerintah Desa Caturtunggal menginformasikan bahwa, perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya telah berakhir pada Tahun 2015. Berakhirnya perjanjian sewa tersebut didasari oleh kesepakatan Kedua belah Pihak untuk mengakhiri perjanjian dengan penyerahan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya dan penerimaan oleh Pemerintah Desa Caturtunggal. Kedua, oleh karena itu Pemerintah Desa Caturtunggal kemudian menginformasikan mengenai penetapan harga sewa baru terhadap Kios di atas Tanah Kas Desa kepada seluruh Pemakai Kios dengan harga sewa yang berbeda-beda untuk setiap Kiosnya. Terhadap Pemakai Kios No. 70 dan 71 ditetapkan harga sewa Kios di atas Tanah Kas Desa sejumlah 11.500.000 untuk masing-masing Kios.¹⁷⁶

Dengan adanya penetapan harga sewa baru atas Kios No. 70 dan 71 di atas Tanah Kas Desa, dapat dikatakan bahwa Pemerintah Desa Caturtunggal dalam hal ini merubah klausula dalam perjanjian sewa menyewa Kios terhadap Pasal 4 ayat (3) huruf a mengenai harga sewa Tanah Kas Desa di mana telah di atur mengenai harga sewa sebesar 750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu) rupiah.¹⁷⁷ Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 diketahui bahwa, Pemakai Kios belum menerima penetapan harga sewa baru tersebut.¹⁷⁸ Oleh

¹⁷⁶ Berdasarkan hasil Wawancara Peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan No. 71, Pada Tanggal 10 April 2018, Pukul 19.24 WIB.

¹⁷⁷ Pasal 2 ayat (3) huruf a, Perjanjian Sewa Menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya.

¹⁷⁸ Berdasarkan hasil Wawancara Peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan No. 71, Pada Tanggal 10 April 2018, Pukul 19.24 WIB.

karena belum adanya penerimaan dari Pemakai Kios No. 70 dan 71 atas penetapan harga sewa baru oleh Pemerintah Desa Caturtunggal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian bahwa, kesepakatan di antara Kedua belah Pihak belum terjadi. Maka, perjanjian di antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 dapat dikatakan belum lahir.

Untuk menjawab rumusan masalah kedua dari penelitian ini. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai asas kepribadian dan kekuatan mengikatnya kontrak. Bahwa, Pemerintah Desa Caturtunggal tidak dapat begitu saja menggantikan kedudukan Pihak PB. Rancah Karya dan merubah klausula harga sewa Tanah Kas Desa dari 750.000 menjadi sewa Kios di atas Tanah Kas Desa sejumlah 11.500.000 rupiah terhadap perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya yang masa berlakunya hingga 2022.

Apabila melihat ketentuan mengenai perkecualian asas kepribadian terkait janji untuk Pihak Ketiga dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Tidak disebutkan di dalam klausula perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya mengenai adanya janji untuk Pihak Ketiga (Pemerintah Desa Caturtunggal) dalam hal peralihan hak atau hubungan hukum atas perjanjian sewa-menyewa tersebut. Sehingga, jika meninjau Pemerintah Desa Caturtunggal sebagai Pihak di luar daripada perjanjian sewa-menyewa Kios No. 70 dan 71. Di mana Pemerintah Desa Caturtunggal tidak disebutkan pula haknya dalam klausula perjanjian tersebut, maka dengan tujuan Pemerintah Desa

Caturtunggal untuk melanjutkan perjanjian sewa-menyewa Kios No. 70 dan 71 seperti yang diinformasikan dalam pertemuan tersebut di atas tidak dapat dibenarkan.

Dengan demikian, apabila Pemerintah Desa Caturtunggal bermaksud untuk melanjutkan dan melakukan penetapan harga sewa Kios baru, terhadap Pemakai Kios No. 70 dan 71, Para Pihak dalam perjanjian sewa Kios yaitu, Pemakai Kios No. 70 dan 71 dan PB. Rancah Karya diharuskan mengakhiri perjanjian tersebut terlebih dahulu. Kemudian setelah itu, Pemerintah Desa Caturtunggal diharuskan untuk membuat kesepakatan baru yang disetujui pula oleh Pemakai Kios No. 70 dan 71 diikuti dengan pembuatan perjanjian baru kepada Pemakai Kios No. 70 dan 71 mengenai sewa-menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari semua pembahasan serta analisis yang telah dikemukakan oleh peneliti di atas, peneliti memiliki dua kesimpulan dari dua rumusan masalah yang peneliti angkat, yaitu:

1. Penerapan asas kepribadian dalam hubungan hukum Pemakai Kios No. 70 dan 71 terhadap berakhirnya perjanjian sewa Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal adalah tidak diterapkannya asas kepribadian. Dengan alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai asas kepribadian (*personalia*) dan asas kekuatan mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*). Suatu perjanjian hanya dapat dibuat dan diperuntukkan kepada para pihak yang membuatnya. Di mana kesepakatan mengenai hak dan kewajiban Para Pihak telah diatur secara jelas, disertai dengan siapa-siapa saja yang terikat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, Pemerintah Desa Caturtunggal tidak dapat serta merta mengganti kedudukan PB. Rancah Karya dan melanjutkan perjanjian sewa Kios No. 70 dan 71. Sebab, Pemerintah Desa Caturtunggal bukan merupakan Pihak dari perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No.70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya. Dapat dilihat di dalam perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya, tidak ditemukan adanya bunyi klausul yang menjanjikan Pihak

Ketiga sebagai perkecualian dari asas kepribadian (*derdenbending*), dalam hal ini yaitu Pihak Pemerintah Desa Caturtunggal untuk mendapatkan manfaat atau keuntungan daripada perjanjian sewa Kios No.70 dan 71 antara Kedua belah Pihak..

2. Kesimpulan dari hasil analisis dan pembahasan rumusan masalah kedua, yaitu mengenai apakah Pemerintah Desa Caturtunggal sebagai Pihak yang mendapat penyerahan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya tersebut dapat melanjutkan perjanjian sewa Kios antara PB. Rancah Karya dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 atau membuat perjanjian yang baru. Kesimpulannya adalah PB. Rancah Karya diharuskan untuk mengakhiri terlebih dahulu perjanjian sewa Kios dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71, kemudian Pemerintah Desa Caturtunggal membuat perjanjian yang baru dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71. Sebab, apabila kembali mengacu kepada asas kepribadian dan kekuatan mengikatnya kontrak seperti uraian di atas. Bahwa, Pemerintah Desa caturtunggal bukan merupakan Pihak dalam perjanjian atau Pihak Ketiga dalam *derdenbending* sebagai perkecualian asas kepribadian, di mana Pihak Ketiga tersebut dijanjikan suatu hak dalam perjanjian sewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya. Oleh karna itu, tidak dapat dibenarkan apabila Pemerintah Desa Caturtunggal melanjutkan perjanjian sewa Kios No. 70 dan 71.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dibuat dari dua rumusan masalah dalam penelitian kali ini, maka peneliti mencoba untuk mengajukan saran dan rekomendasi terkait masalah tersebut di atas, meliputi:

1. Perjanjian sewa-menyewa Kios di atas Tanah Kas Desa pada dasarnya segala perjanjian yang dibuat antara Para Pihak mengandung nilai atau asas kepribadian dan kekuatan mengikatnya kontrak. Sehingga harus dipahami terlebih dahulu kedua asas tersebut yang mana memberikan pengertian bahwa, perjanjian yang dibuat oleh dan untuk Kedua belah Pihak hanya berlaku dan mengikat untuk dan kepada Kedua belah Pihak yang membuatnya saja. Maka, segala macam bentuk peralihan, tanpa adanya kesepakatan setelah atau sebelumnya tidak dapat dibenarkan adanya menurut aturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, seharusnya Pihak PB. Rancah Karya selaku Pihak Pemilik atau yang menyewakan Kios, bersama-sama dengan Pemerintah Desa Caturtunggal selaku pemilik Tanah Kas Desa, sebelum melakukan serah terima bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa, melakukan pertemuan yang membahas mengenai keadaan terkait perjanjian sewa Tanah Kas Desa, dan melakukan musyawarah terlebih dahulu kepada Pemakai Kios dengan tujuan untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa Kios antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan PB. Rancah Karya. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman antara Pemakai Kios dengan Pemerintah Desa Caturtunggal mengenai penyerahan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa.

2. Kemudian apabila penyelesaian mengenai penyerahan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya kepada Pemerintah Desa Caturtunggal telah mencapai kesepakatan bersama, langkah selanjutnya antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71 melakukan negosiasi ulang untuk mencapai kesepakatan bersama dalam membuat perjanjian sewa Kios yang baru antara Pemakai Kios No. 70 dan 71 dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Bersama Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Abdul Ghofur Anshori, *Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- _____, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Achmad Ishsan, *Hukum Perdata IB*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1989.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, 2012.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Arthur Linton Corbin, *Corbin On Contracts*, West Publishing Co., Minnesota, 1982, hlm. 728-734.
- Black's Law Dictionary Ed. 8 Tahun 2004.
- Charles Fried, *Contract as Promise A Theory of Contractual Obligation*, Harvard University Press, Massachusetts, 1981.

- Gemala Dewi, et. Al., *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Geoff Lindsay, *Contract Seventh Edition*, Thomson Reuters, Sydney, 2014.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993.
- _____, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Johanes Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineck Cipta, Jakarta, 2003.
- John D. Calamari dan Joseph M. Perillo, *Contracts*, West Publishing Company, Minnesota, 1979.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Lukman Santoso, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Yogyakarta, 2016.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

_____, *Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983.

_____, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

_____, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Bandung, 2014.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.

R. Wirjono Prodjodikoro I., *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1985.

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

Riduan Syaharani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi ke-4, Alumni, Bandung, 2010.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017

_____, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015.

Soedjoko Dirjodosisworo, *Kontrak Bisnis: Menurut Civil Law, Comon Law, dan Praktek Dagang Internasional*, Mandar maju, Bandung, 2003.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Jakarta, 1982.

- _____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984.
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke 18, PT. Intermasa, Bandung, 2010.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Tim Penyusun, *Rangkuman Materi Perkuliahan Hukum Perjanjian*, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Tahun Ajaran 2015/2016.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.

Data Penelitian

- Hasil Wawancara Peneliti dengan Pemakai Kios No. 70 dan No. 71, Pada Tanggal 10 April 2018, Pukul 19.24 WIB.
- Hasil Wawancara dengan Bapak Kusmono sebagai Kepala Bidang Kesejahteraan Masyarakat, Pada Tanggal 25 Maret 2018, Pukul 08.15 WIB.
- Hasil Wawancara dengan Pimpinan PB. Rancah Karya, Pada Tanggal 27 Maret 2018, Pukul 16.00 WIB.
- Kwitansi Uang Muka dan Angsuran Pembayaran Uang Sewa Kios No. 70 dan 71, pada Tanggal 07 Agustus 2003, 30 Agustus 2003, 04 November 2003, 24 Desember 2003, 20 Februari 2004, dan 06 Maret 2004.

Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah atas Kios No. 70 dan 71 di atas Tanah Kas Desa Caturtunggal Tahap I pada bulan Februari 2010.

Perjanjian Sewa Menyewa Kios diatas Tanah Kas Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Antara Pemakai Kios No. 71 dengan PB. Rancah Karya.

Surat Ijin, Nomor 143/1728 Tentang Pemberian Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Kepada PB. Rancah Karya Untuk Membangun Pertokoan, 2002.

Surat Keterangan No:011/K/RK/VI/2012 diterbitkan oleh PB. Rancah Karya tertanggal 25 Juni 2012.

Surat Keputusan Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Nomor: 07/KPTS/VIII/2001 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa Pc.54/Kld. D.II Luas:12.400 m² Kepada PB. Rancah Karya untuk Dibangun Pertokoan, tertanggal 30 Agustus 2001.

Surat Undangan Pemerintah Desa Caturtunggal Nomor: 005/022.

Tesis, Jurnal, Skripsi, Ensiklopedi

Abdul Sani, *“Tanggung Jawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation di Kota Tegal”*, Tesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005

Agus Tiarman, *“Implementasi Fungsi Koordinasi Dalam Pemerintahan (Studi Kasus Koordinasi Gubernur DIY dalam Penyelesaian Sengketa Batas Daerah antara Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul)”*, Skripsi,

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2011.

Agus Suki Widodo, "*Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Kendaraan Bermotor di Surakarta*", Tesis, Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2004.

Agung Sujatmiko, "*Prinsip Hukum Kontrak Dalam Lisensi Merek*", Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 20, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2008.

Ahmad Muzakki, "*Perlindungan Hukum Bagi Tertanggung dalam Perjanjian Asuransi Kendaraan Bermotor Pada PT. Asuransi Multi Guna Artha Guna Cabang Yogyakarta*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

Gary Hadi, "*Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan)*", Jurnal, Edisi No. 2 Vol. 5, Usu Law Journal, 2017.

Gagah Satria Utama, "*Keabsahan Real Money Trading terhadap Virtual Property Dalam Media Sosial dari Perspektif Hukum Perjanjian*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

Ghansam Anand, "*Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam Penyesuaian Kontrak*", Jurnal, Edisi No. 2 Vol. 26, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2011.

Gita Regina Malela, "*Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kerjasama Usaha Xafa Group Kebab Turki Ala Fandawa di Kota Pekanbaru*", Jurnal, Edisi No. 2 Vol. 4, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, 2017

- Harry Purwanto, “*Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional*”, Jurnal, Vol. 21 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2009.
- Joko Prabowo, “*Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Nominee Atas Kepemilikan Saham Pada Perseroan Terbatas*”, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017.
- Meylani Kunthi Rahayu, “*Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Antara PT. Safari Persada dan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2017.
- Siti Malikhatun, “*Pemuliaan (Breeding) Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Objek Barang Modal yang Berkembang di Masyarakat (Studi Tentang Perjanjian Leasing di Indonesia)*”, PhD thesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2013.
- Rosnidar, “*Purchase Binding Agreement for Parties (Purchaser and developer)*”, Jurnal, Edisi No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017.
- R. M. Panggabean, “*Keabsahan Perjanjian dengan Klausula Baku*”, Jurnal, Edisi No. 4 Vol. 17, Ius Quia Iustum Universitas Islam Indonesia, 2010.
- Raminalai Dakhi, “*Pelaksanaan Asas Penyewa Sebagai Tuan Rumah yang Baik dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*”, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017.
- Yustita Dhamayanti, “*Pemutusan Perjanjian Waralaba Secara Sepihak Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 Tahun 2007*”

Tentang Waralaba”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, 2014.

Taufik el Rahman dan kawan-kawan., “*Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-kontrak Outsourcing*”, *Mimbar Hukum*, Vol. 23, No. 3, Oktober 2011.

E-book

Hukum Online, *Penjelasan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Hukumonline.com, diakses tanggal 2 Desember 2017.

Internet

Admin,<http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif>, diakses tanggal 25 Desember 2017.

LAMPIRAN

TRANSKRIP WAWANCARA

Nara Sumber : Pemakai Kios No. 70 dan 71

Hari/Tanggal : Selasa, 10 April 2018

Waktu : 19.24 WIB

Lokasi : Jalan Babarsari Raya, Padukuhan Kledokan Raya, Kelurahan
Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah
Istimewa Yogyakarta

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana awal mula terjadinya perjanjian sewa-menyewa Kios?	Pada saat itu saya sedang berada di sekitar Jalan Babarsari tepatnya pada Tahun 2005. Saya melihat adanya pembangunan pertokoan di Jalan Babarsari Raya, Padukuhan Kledokan Raya pada tahun 2003. Kemudian saya mencari tahu siapa pemilik Kios tersebut. Ketika saya mengetahui bahwa pertokoan tersebut dimiliki PB. Rancah Karya esok harinya saya menuju kantor PB. Rancah Karya dan negosiasi harga sewa untuk dua bangunan Kios. Setelah kesepakatan mengenai harga sewa saya kemudian membuat perjanjian sewa-menyewa Kios dengan PB. Rancah karya.
2.	Bagaimana pelaksanaan	Awalnya baik-baik saja (2005-2016).

<p>mengenai perjanjian sewa-menewa Kios?</p>	<p>Lalu pada Tahun 2017 tiba-tiba saya mendapat surat undangan untuk pertemuan di Balai Desa. Intinya Pemerintah Desa menginformasikan dua hal. Pertama, Pemerintah Desa Caturtunggal menginformasikan bahwa, perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya sudah berakhir pada Tahun 2015. Berakhirnya perjanjian sewa tersebut didasari oleh kesepakatan Kedua belah Pihak untuk mengakhiri perjanjian dengan penyerahan bangunan Kios di atas Tanah Kas Desa oleh PB. Rancah Karya dan penerimaan oleh Pemerintah Desa Caturtunggal. Kedua, oleh karena itu Pemerintah Desa Caturtunggal kemudian menginformasikan mengenai penetapan harga sewa baru terhadap Kios di atas Tanah Kas Desa kepada seluruh Pemakai Kios dengan harga sewa yang berbeda-beda untuk setiap Kiosnya. Terhadap Pemakai Kios No. 70 dan 71 ditetapkan harga sewa Kios di atas Tanah Kas Desa sejumlah 11.500.000 untuk masing-masing Kios</p>
--	---

3.	Apakah penetapan tersebut oleh Pemerintah Desa Caturtunggal sudah disepakati?	Belum. Saya belum sepakat mengenai penetapan tersebut(uang sewa baru untuk masa sewa 2017-2018). Saya tidak mendapatkan informasi peralihan itu dari Pihak PB. Rancah Karya. Dan saya merasa dirugikan atas penetapan harga sewa baru oleh Pemerintah Desa Caturtunggal. Karena saya sudah melunasi uang sewa Kios sampai 2022.
----	---	---

LAMPIRAN

TRANSKRIP WAWANCARA

Nara Sumber : Pimpinan PB. Rancah Karya

Hari/Tanggal : Minggu, 27 Maret 2018

Waktu : 16.00 WIB

Lokasi : Jalan Legi No. 28, Papringan, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana awal mula terjadinya perjanjian sewa-menyewa Kios?	Kurang tahu saya mas. Karena dulu yang mengurus perjanjian Bapak saya Almarhum.
2.	Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa Kios di atas	Setau saya ada masalah karena, banyak dari Pemakai Kios belum

	Tanah Kas Desa sejauh ini?	membayar uang sewa Kios. Akhirnya, PB. Rancah Karya jadi kesulitan membayar uang sewa kepada Pemerintah Desa Caturtunggal.
3.	Bagaimana kelanjutan mengenai sewa Kios?	Sudah diserahkan ke Pemerintah Desa Caturtunggal.

LAMPIRAN

TRANSKRIP WAWANCARA

Nara Sumber : Bapak Kusmono

Jabatan : Kepala Bidang Kesejahteraan Pemerintah Desa Caturtunggal

Hari/Tanggal : Sabtu, 24 Maret 2018

Waktu : 08.15 WIB

Lokasi : Jalan Mrican Baru No. 2, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana awal mula terjadinya perjanjian sewa Tanah Kas Desa Caturtunggal?	Mekanismenya begini, PB. Rancah Karya mengajukan proposal kepada Pemerintah Desa Caturtunggal untuk membangun 82 (delapan puluh dua) pertokoan. Kemudian proposal tersebut dipelajari dan disidangkan dihadapan BPD (Badan Permusyawaratan Desa) dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.

		<p>Setelah sidang selesai dan mencapai kesepakatan, Pemerintah Desa membuat surat rekomendasi berupa SK (Surat Keputusan) dari Kepala Desa, kepada Bupati Sleman melalui kecamatan Depok disertakan dengan dokumen berisi rekomendasi kecamatan. Selanjutnya oleh tim dari pihak kabupaten diadakan sidang yang membahas mengenai pengajuan rekomendasi dari pihak kabupaten. Setelah sidang pembahasan rekomendasi oleh tim kabupaten selesai, tim kabupaten kemudian membuat rekomendasi diteruskan kepada Gubernur Yogyakarta untuk disidangkan dan dilakukan peninjauan lokasi oleh Tim Gubernur dan Pemerintah Kota. Setelah proses sidang dan peninjauan lokasi oleh Tim Gubernur DIY dan Pemerintah Kota telah selesai dan diterima, selanjutnya dibuat perjanjian antara pemerintah desa dengan PB. Rancah Karya beserta izin Gubernur DIY. Kemudian isi dari perjanjian dibahas mengenai kesepakatannya antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya</p>
--	--	--

2.	Apa saja kesepakatan mengenai perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya?	Kesepakatannya sewa Tanah Kas Desa selama 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak 2002 sampai 2022 dengan harga sewa 65.000.000 (enam puluh lima juta) rupiah per-tahunnya
3.	Bagaimana pelaksanaan dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa?	Pembangunan pertokoan dimulai pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2005. Permasalahannya pada Tahun 2015 karena PB. Rancah Karya tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang sewa Tanah Kas Desa sejak awal (2002) hingga 2015.
4.	Bagaimana berakhirnya perjanjian sewa Tanah Kas Desa?	Karena belum bayar sewa dari Tahun 2002 sampai 2015, ya Kami minta kembali (hak pakainya) Tanah Kas Desa beserta bangunan di atasnya, dan sudah disepakati untuk perjanjian sewa Tanah Kas Desa berakhir.
5.	Bagaimana kelanjutan mengenai perjanjian sewa Kios?	Kami sudah ajukan penawaran untuk melanjutkan sewa Kios. Sebagian besar sudah setuju.