

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, WANPRESTASI, DAN PERSEROAN TERBATAS (PT)

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".³⁰

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah

1. tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
2. tidak tampak asas konsensualisme, dan
3. bersifat dualisme.

Karena perumusan hanya menspesifikasikan perbuatan, definisi ini Samar. Oleh karena itu, yang bukan merupakan perbuatan hukum disebut juga dengan perjanjian. Pemahaman ini harus ditemukan dalam teologi untuk diperjelas. Jadi menurut doktrin (teori lama) yang dimaksud dengan perjanjian adalah "perbuatan hukum yang didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."³¹

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Edisi Revisi, hal. 57

³¹ Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 25-26.

Menurut pandangan baru *Van Dunne*, perjanjian adalah “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan suatu perjanjian untuk menimbulkan akibat hukum”.

Teori baru harus mempertimbangkan tidak hanya tindakan sebelumnya atau tindakan yang menghapusnya, tetapi juga kesepakatan sebelumnya. Menurut teori baru, ada tiga langkah dalam pembuatan kesepakatan:

1. tahap pra-kontrak, artinya penawaran dan penerimaan;
2. tahap kontraktual, yang terdiri dari kesesuaian pernyataan niat para pihak; dan
3. tahap pasca kontrak yaitu pelaksanaan kontrak.

Menurut interpretasi para akademisi hukum yang berbeda tentang konsep perjanjian, perjanjian mengandung unsur-unsur berikut:

- a) Perjanjian didasarkan pada keberadaan Para Pihak. Subyek perjanjian dapat berupa manusia atau badan hukum, dengan subyek hukum yang mempunyai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan oleh undang-undang.
- b) Adanya kesepakatan antara para pihak dalam Perjanjian bersifat tetap, karena merupakan hasil dari suatu perundingan yang merupakan langkah awal sebelum tercapainya kesepakatan. Kondisi dan tujuan perjanjian sering dibahas selama negosiasi. Kesepakatan terbentuk ketika para pihak dalam negosiasi menyepakati syarat dan tujuan kesepakatan.

- c) Ada tujuan yang ingin dicapai. Tujuan kesepakatan tersebut adalah untuk memenuhi tuntutan dari

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu: ³²

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Adanya objek perjanjian
4. Adanya causa yang halal.

Karena termasuk para pihak yang mengadakan perjanjian, maka syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif. Perjanjian dapat dibatalkan jika persyaratan pertama dan kedua tidak terpenuhi. Ini menyiratkan bahwa salah satu pihak dapat meminta perintah pengadilan untuk mengakhiri perjanjian. Namun, selama tidak ada pihak yang keberatan, perjanjian tersebut dianggap sah.

Unsur ketiga dan keempat dikenal sebagai syarat obyektif karena mempengaruhi tujuan perjanjian. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang berarti dianggap tidak pernah terjadi.

3. Berakhirnya suatu Perjanjian

³² Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 33-34.

Suatu perjanjian baru akan berakhir jika semua perjanjian yang berasal dari perjanjian itu telah dihapus seluruhnya, sedangkan penghentian perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perjanjian-perjanjian yang termasuk dalam perjanjian itu dengan sendirinya terhapus. Saat membaca rumusan Pasal 1381 KUH Perdata, jelas ada 10 penyebab yang mengakibatkan batalnya suatu perikatan, yaitu::

- 1) Kompensasi
- 2) Lakukan pembayaran tunai diikuti dengan setoran atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Penghapusan atau kompensasi utang
- 5) Konsolidasi utang
- 6) Penghapusan utang
- 7) Penghancuran barang jatuh tempo
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Berlalunya waktu (*Expires*).³³

Mencermati syarat-syarat yang tercantum dalam Bab IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat disimpulkan bahwa batalnya suatu

³³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, hal. 349.

perikatan dapat terjadi karena berbagai sebab, yang secara garis besar dapat digolongkan sebagai:

- 1) Sebagai akibat dari penyelesaian akad itu sendiri yaitu pembayaran, janji pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan atau penyimpanan, dan pembaharuan utang.
- 2) Karena terjadinya peristiwa perdata yang menghilangkan tanggung jawab kedua belah pihak dalam perikatan, khususnya pertemuan dan percampuran utang.
- 3) Akibat terjadinya perbuatan hukum yang mengakhiri kewajiban debitur berdasarkan perjanjian, terutama karena kreditur memberikan kerugian utang.
- 4) Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu kebendaan yang harus diserahkan.
- 5) Karena tidak terpenuhinya prasyarat terbentuknya suatu perjanjian (sebagai sumber perikatan).
- 6) Sebagai akibat dari terpenuhinya persyaratan batal dalam perikatan bersyarat.
- 7) Karena berlalunya waktu.³⁴

³⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2003),hal. 9

4. Asas-asas perjanjian

Selain syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, asas-asas dalam perjanjian yang sah harus diperhatikan dan digunakan selama pelaksanaan perjanjian.³⁵ Asas-asas hukum perjanjian dikenal dalam hukum perjanjian, yaitu:

- a. Asas Konsensualisme. Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkannya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Asas ini ditemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata dan dalam pasal 3120 KUH Perdata.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak. Dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
- c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (Asas *Pacta Sun Servanda*). Dengan kata lain perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

³⁵ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Bandung: CV Keni Media, 2013, hal. 97.

(Pasal 1338 ayat(1) dan ayat (2) KUH Perdata. Berarti para pihak harus mentaati apa yang mereka sepakati bersama.

- d. Asas itikad baik (*Good faith*). Dalam bahasa hukumnya disebut *de goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (3)

KUH Perdata yang menentukan "persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

- e. Asas kepercayaan. Sulit bagi kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa kepercayaan dengan kepercayaan, kedua belah pihak dapat mengikatkan diri pada perjanjian. Tidak mungkin kedua belah pihak membuat perjanjian tanpa kepercayaan dengan kepercayaan bagi kedua belah pihak untuk mengikatkan diri, maka perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. memiliki kekuatan hukum.
- f. Asas personalitas. Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUH Perdatya yang bunyinya" pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri".
- g. Asas persamaan hukum. Asas ini menyamakan para pihak dan tidak membedakan antara lain berdasarkan warna kulit, bangsa, uang, atau status.

- h. Asas keseimbangan. Karena kedua belah pihak harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut. Gagasan keseimbangan mengikuti dari gagasan kesetaraan. Asas kepastian hukum. Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.
- i. Asas moral. Pasal 1339 KUHPerdara selanjutnya menyatakan bahwa orang yang melakukan perbuatan (moral) sukarela mempunyai tanggung jawab (hukum) untuk melanjutkan dan menyelesaikan perbuatannya.
- j. Asas kepatutan. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
- k. Asas kebiasaan. Asas ini diatur dalam pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti.
- l. Asas perlindungan. Artinya, hubungan antara kreditur dan debitur harus dijaga dengan undang-undang. Debitur, di sisi lain, membutuhkan perlindungan karena dia berada dalam situasi rentan. Asas-asas tersebut menjadi landasan bagi para pihak dalam menentukan dan mencapai kesepakatan dalam kegiatan hukum sehari-hari. Akibatnya, jelaslah bahwa semua konsep-konsep di atas sangat penting dan harus disikapi oleh para pembuat kesepakatan

agar tujuan akhir suatu kesepakatan dapat dicapai dan disepakati sesuai dengan kepentingan para pihak.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Menyewa disebut *Huurenverhuur* dalam bahasa Belanda, dan *hire* atau *rent* dalam bahasa Inggris. Sewa adalah pengaturan bersama. Menyewa mengandung arti memanfaatkan sesuatu dengan membayar sewa, dan menyewa berarti memakai dengan membayar sewa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia.³⁶

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Terlepas dari kendala hukum, berbagai ahli mengungkapkan pandangannya tentang Perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Yahya Harahap, M. “Perjanjian sewa adalah perjanjian antara penyewa dan penyewa. Orang yang menyewakan memberikan barang yang disewakan kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”.³⁷

³⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

³⁷ Yahya Harahap. “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Hal.220

2. Wirjono Prodjodikoro “Perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan mengumpulkan pendapatan dari barang dengan syarat pengguna membayar sewa kepada pemilik”.³⁸

Perjanjian Sewa Menyewa, seperti jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah perjanjian konsensual, yang artinya sah dan dapat dilaksanakan segera setelah tercapai kesepakatan pada dua aspek esensialnya, yaitu barang dan harga. Tanggung jawab satu pihak adalah menyerahkan produk untuk dinikmati pihak lain, sedangkan kewajiban pihak kedua adalah membayar sewa. Oleh karena itu produk diwariskan bukan untuk dimiliki, seperti dalam jual beli, tetapi untuk dimanfaatkan, untuk dinikmati. Akibatnya, penyerahan itu hanya merupakan penyerahan kekuasaan atas barang yang disewa.

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Hal.190

2. Syarat Sah Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah pengaturan di mana satu pihak setuju untuk memberikan pihak lain kenikmatan suatu objek untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran harga yang siap dibayar oleh pihak terakhir.³⁹ Dari definisi diatas, terdapat beberapa unsur sebagai berikut:

1. Perjanjian dua pihak;
2. Ada pihak yang menikmati suatu barang;
3. Dalam jangka waktu tertentu; dan
4. Pembayaran biaya. Penyewa dan penyewa adalah pihak sewa.

Penyewa adalah orang yang membayar sewa, sedangkan pemilik melepaskan kenikmatan barang. Sementara harga, produk, dan waktu sewa adalah elemen dari sewa, tujuan sewa adalah harga, barang, dan waktu sewa.

Sewa Menyewa, seperti jual beli dan transaksi lainnya, biasanya dicapai melalui persetujuan bersama. Artinya, menjadi wajib secara hukum pada saat terpenuhinya ketentuan aspek-aspek esensialnya, yaitu komoditas dan harga.

³⁹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1528 KUHPerdata

3. Objek dan Subjek Perjanjian Sewa Menyewa Dalam perjanjian

Objek Perjanjian Menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja yaitu:⁴⁰

Objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu yang bermanfaat yang dapat dikuasai oleh subjek hukum dan dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Objek hukum pada umumnya meliputi urusan (*zaken*) dan benda (*goederen*). Ada dua jenis barang Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.

⁴⁰ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2013, Hal.84

Sedangkan Menurut Dudu Duswara M. menjelaskan: ⁴¹

Objek hukum adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum dan dapat menjadi subjek hubungan hukum antara subjek hukum.

Obyek hukum disebut juga hak atau barang yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki oleh subyek hukum. Hak mutlak (absolut) dan hak relatif (relatif) adalah dua jenis hak.

Hak mutlak adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan, yang haknya dapat dipertahankan terhadap siapa saja, dan setiap orang harus menghormati hak itu. Sedangkan hak relatif diartikan sebagai hak yang diberikan kepada seseorang untuk menuntut orang lain menyumbangkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau menahan diri dari melakukan sesuatu.

Benda-benda diklasifikasikan sebagai bergerak atau tidak bergerak. Benda bergerak diklasifikasikan menjadi tiga jenis:

- a. Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani;
- b. Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi;
- c. Benda bergerak karena penetapan undangundang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan.

⁴¹ Dudu Duswara M, *Op.Cit*, hal. 37

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- a. Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah;
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar, kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung;
- c. Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa-Menyewa

Setelah para pihak mencapai kesepakatan dalam perjanjian sewa, maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa memutuskan hak dan kewajiban yang akan dilakukan untuk menyepakati perjanjian yang akan dilaksanakan guna tercapainya hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian.

Hak dan kewajiban diatur dalam perjanjian sehingga para pihak tidak terikat dengan peraturan tertulis yang diatur dalam perjanjian sewa yang telah baku. Hak penyewa adalah hak yang akan diperoleh penyewa, yaitu sebagai berikut: ⁴²

⁴² R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung. 2002, Hal. 46

a. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

b. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabotperabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu.

c. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi apabila:

1) Pihak penyewa mengulang sewakan barang atau benda yang disewa tersebut kepada pihak lain sedangkan hal tersebut dalam Pasal 1561 Kitab UndangUndang Hukum Perdata dilarang dalam perjanjian sewa menyewa.

2) Pihak penyewa memakai barang yang disewa secara lain dari tujuan yang dimaksud sehingga mengakibatkan kerugian kepada pihak yang menyewakan yakni suatu kerusakan atau tidak dapat dipakai kembali barang atau benda yang disewakan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu

perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan berkewajiban untuk: ⁴³

- a. Mengembalikan barang sewaan kepada penyewa. Mengenai persyaratan pertama, barang yang disewakan harus diserahkan kepada penyewa untuk dinikmati ketika ada kesepakatan dalam perjanjian. Penyerahan barang-barang di bawah perjanjian sewa menyewa adalah pengiriman asli, juga dikenal sebagai pengiriman melalui pengiriman. Pihak penyewa bertanggung jawab mengosongkan dan menentukan barang yang disewakan. Karena pihak yang menyewakan hanya diwajibkan untuk melakukan transfer yang sebenarnya di bawah sewa, tidak ada penyerahan yang sah dapat diharapkan..⁴⁴
- b. Merawat barang sewaan agar dapat dimanfaatkan untuk keperluan yang dimaksudkan.⁴⁵

Berdasarkan syarat kedua, pemberi sewa wajib memelihara dan memperbaiki barang yang disewa selama perjanjian sewa masih berlaku, sehingga penyewa dapat terus menggunakannya sesuai dengan kebutuhan yang ditentukan dalam Pasal 1551 ayat 2 KUH Perdata Hak penyewa.

Selain hak dan kewajiban yang diperoleh dan dipenuhi oleh pemberi sewa, juga dipegang oleh penyewa hak dan kewajibannya dalam

⁴³ *Ibid* hal. 46

⁴⁴ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 228

⁴⁵ R. M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 45

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Hal-hal yang menjadi hak dari pihak penyewa yaitu:⁴⁶

1. Penyewa berhak menyerahkan barang dalam kondisi yang memungkinkan barang tersebut dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan.
2. Penyewa berhak atas jaminan dari penyewa tentang ketenteraman dan tidak adanya kesalahan yang mengganggu penggunaan barang yang disewa.
3. Jika penyewa tidak dapat menggunakan barang yang disewa, penyewa berhak membatalkan sewa. Hal itu diatur dalam KUH Perdata Pasal 1555 ayat (3).
4. Penyewa diperbolehkan menyerahkan barang-barang itu ke tempat persewaan sambil mengosongkan barang-barang yang disewa, membongkar dan mengangkut segala miliknya atas biaya sendiri, asalkan pembongkaran itu selesai.

Kewajiban pihak penyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 Kitab UndangUndang Hukum Perdata, pihak penyewa mempunyai dua kewajiban yakni:⁴⁷

1. Penyewa wajib memanfaatkan barang sewa dengan sangat hati-hati dan sesuai dengan maksud dan tujuan perjanjian sewa.

⁴⁶ R.M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 48

⁴⁷ Hasim Purba, *Op.Cit.*, Hal. 85

2. Penyewa wajib membayar uang sewa pada tanggal dan jam yang disebutkan dalam perjanjian sewa. Menurut Pasal 1561 KUH Perdata, "Jika penyewa menggunakan barang sewa dengan cara yang berbeda dari yang dimaksudkan atau untuk tujuan yang dapat menimbulkan kerugian bagi penyewa, maka mintalah penghentian sewa."

Misalnya, jika tempat tinggal digunakan untuk melakukan usaha yang memerlukan alat-alat yang sangat berat dan mengakibatkan rumah menjadi kotor, maka pihak yang menyewakan berhak membatalkan perjanjian sewa-menyewa tersebut."

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa.

Perjanjian sewa menyewa mungkin berakhir dengan sendirinya setelah jangka waktu tertentu, dengan asumsi masa tenggang tertentu. Terlepas dari kenyataan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian konsensual, ada perbedaan hukum antara sewa tertulis dan sewa lisan. Pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir bila:

- 1) Berakhir sesuai dengan batasan waktu yang ditentukan Dalam perjanjian sewa dengan tanggal kadaluwarsa tertulis, sewa secara otomatis berakhir pada akhir batas waktu yang ditetapkan oleh para pihak. Akibatnya, jika ketentuan sewa disebutkan dalam perjanjian tertulis, perjanjian sewa berakhir pada jangka waktu yang

ditentukan. Dalam situasi ini, sewa tidak boleh lagi dibatalkan dengan surat lain.⁴⁸

- 2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan. Dalam hal ini berakhirnya sewa tidak disudahi sesaat setelah lewatnya batas waktu yang ditentukan.

Melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang menyatakan kehendak akan mengakhiri sewa menyewa. Waktu penghentian tidak boleh terlalu singkat. Namun, tawarkan waktu yang wajar kepada penyewa untuk mempersiapkan dampak penghentian sewa.⁴⁹

- 3) Pemutusan sewa menyewa, baik secara tertulis maupun lisan, tanpa tanggal kedaluwarsa yang ditentukan. Dalam bentuk perjanjian sewa, secara umum dapat diartikan bahwa pengakhiran dan pengakhiran berlangsung sampai jangka waktu yang dianggap dapat diterima oleh kedua belah pihak. Sebaliknya, batas waktu penghentian yang tepat ditentukan oleh kesopanan dan norma setempat. Misalnya, tergantung pada penggunaan objek yang dipersoalkan, penghentian sewa satu minggu, seperti dalam menyewakan rumah di tempat rekreasi, bisa jadi alternatifnya untuk waktu satu bulan. Ini dikatakan karena undang-undang tidak menentukan bagaimana mengakhiri kontrak selamanya.⁵⁰

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hal. 238

⁴⁹ *Ibid.*, Hal. 239.

⁵⁰ *Ibid.*, Hal. 240

- 4) Ketentuan khusus pengakhiran sewa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa: “Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan. Namun apabila ketentuan seperti ini tidak disebut dalam persetujuan, maka pihak yang menyewakan tidak dapat mempergunakan alasan tersebut”.

Dalam ketentuan Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ketika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa tidak berakhir. Kematian pemberi sewa tidak membuat perjanjian sewa menjadi batal demi hukum. Setiap ahli waris dapat melanjutkan pengaturan tersebut.

C. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Kegagalan untuk melakukan atau melalaikan untuk melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam perjanjian yang ditandatangani antara kreditur dan debitur merupakan wanprestasi.⁵¹

Konsekuensi yang signifikan dari kegagalan untuk memenuhi perjanjian adalah bahwa kreditur dapat meminta penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul.⁵² Adanya tanggung jawab untuk

⁵¹ Salim HS, 2013, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. hal. 98

⁵² Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. hal. 19

membayar debitur ditentukan oleh undang-undang yang menyatakan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinilai lalai (*ingebrekestelling*).

2. Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- a. Perikatan tetap ada. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasi. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbul balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

3. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi

Debitur yang gagal dalam hal-hal berikut ini dapat digugat oleh kreditur.

- a. Hanya debitur yang dapat dimintai prestasi memuaskan oleh kreditur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi dengan imbalan ganti rugi debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta penggantian hanya atas potensi kerugian yang disebabkan oleh keterlambatan.

- d. Kreditur berhak membatalkan perjanjian tersebut.
- e. Kreditur dapat meminta pembatalan bersama dengan kompensasi untuk debitur. Pembayaran denda adalah bentuk kompensasi.

Hukuman mendasar untuk pelanggaran kontrak dalam hukum kontrak Amerika adalah pembayaran ganti rugi (*compensation*), yang meliputi biaya (*cost*) dan ganti rugi (*compensation*), serta kesepakatan untuk membubarkan perjanjian (*cancellation*).

- a. Debitur berada di bawah paksaan akibat tanggung jawab kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu
- b. Beban dibebankan kepada kreditur yang mengalami kerugian, dan debitur hanya bertanggung jawab atas wanprestasi dalam hal kesengajaan atau kesalahan berat lainnya.

Kreditur harus tetap memberikan tanggapan (Pasal 1602 KUH Perdata) Dalam hal terjadi wanprestasi, kreditur dapat menuntut debitur untuk ganti rugi (kerusakan) dan kegagalan untuk memenuhi kinerja. Namun dalam pertumbuhannya diperlukan kegiatan pemenuhan prestasi yang lebih luas, dan pada akhirnya dapat dicapai berdasarkan pemerataan,

selain upaya hukum (kompensasi), ada upaya pemerataan (pemenuhan kinerja). Selain kedua tindakan tersebut, Hukum Anglo American tidak memerlukan gugatan terpisah untuk pembubaran karena reputasi dapat dibangun (penolakan kontrak sejauh mungkin tanpa campur tangan hakim).

Karena terbatas pada pelanggaran-pelanggaran besar (substansial), maka tidak setiap pelanggaran perjanjian (wanprestasi) menimbulkan hak untuk mengakhiri perjanjian.

D. Tinjauan Umum Perseroan Terbatas

1. Pengertian Perseroan Terbatas Secara Umum (PT)

Perseroan terbatas adalah Suatu bentuk usaha berbadan hukum, yang pada awalnya dikenal dengan nama *naamloze vennootschap* (NV). Istilahnya “terbatas” di dalam perseroan terbatas tertuju pada tanggung jawab pemegang saham yang hanya terbatas pada nilai nominal dari semua saham yang dimilikinya.

Menurut pasal 1 angka 1 UU No. 40 Tahun 2007, Perseroan terbatas adalah Badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang diterapkan dalam undang-undang ini.⁵³ Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum.⁵⁴ Perseroan harus mempunyai maksud dan

⁵³ Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 1 angka (1).

⁵⁴ *Ibid*, Pasal 7 ayat (4)

tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangundangan, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan.⁵⁵

Pengaturan Perseroan Terbatas pada awalnya diatur dalam kitab undang-undang Hukum Dagang (KUHD), kemudian diatur dalam UU No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Dan saat ini diatur dalam UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

2. Tugas kewenangan Direksi Terhadap Perseroan Terbatas

(PT)

Direksi bersifat kolegial, Direksi membentuk komite untuk mendukung pelaksanaan tugas dalam rangka efektivitas. yang didalamnya terdapat beberapa anggota dan Pembagian tugas dapat diadakan di antara para anggotanya. Pembagian amanat ini merupakan pengurusan internal organisasi perseroan terbatas yang mengikat dan tidak mengikat pihak ketiga, sehingga tidak perlu mengkaji ruang lingkup kewenangan anggota yang bersangkutan menurut anggaran dasar perseroan ketika berhadapan dengan perusahaan pihak ketiga. Setiap anggota direksi wajib melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan jujur, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.

RUPS menetapkan pembagian tugas dan wewenang masing-masing anggota direksi; jika RUPS tidak menentukan, pembagian tugas dan wewenang masing-masing anggota direksi ditetapkan dengan keputusan

⁵⁵ *Ibid*, Pasal 2

rapat direksi. Kepentingan perseroan merupakan tujuan yang harus dikejar oleh direksi dalam menjalankan pengurusan perseroan.

Pasal 92 ayat (1) UUPM Nomor 40 Tahun 2007. Yang dimaksud dengan kepengurusan menurut penjelasan diatas, antara lain, manajemen perusahaan sehari-hari. Direksi secara sah dan langsung mewakili perseroan dalam segala hal dan dalam segala kejadian, baik di dalam maupun di luar pengadilan, mengikat perseroan dengan pihak lain dalam perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik kepengurusan maupun kepemilikan. Direktur, bagaimanapun, tidak mewakili perusahaan jika:

1. Adanya gugatan hukum yang tertunda antara korporasi dengan anggota direksi yang bersangkutan.
2. Anggota direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan korporasi.

Direksi wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangan yang ditentukan dalam anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Direksi memberikan wewenang kepada pemegang saham untuk memeriksa dan mengamankan daftar pemegang saham, risalah, dan pembukuan berdasarkan permintaan tertulis dari pemegang saham. Anggota dewan direksi diharapkan untuk melaporkan kepada perusahaan tentang kepemilikan saham mereka dan/atau keluarganya di perusahaan tersebut dan perusahaan lain.⁵⁶ Direksi

⁵⁶ Indonesia, Undang-Undang Perseroan Terbatas , UU Nomor.1 Tahun 1995, Pasal 86 dan Pasal 87 Tentang Perseroan Terbatas

harus mendapat persetujuan RUPS sebelum mengalihkan atau menjaminkan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan, dengan syarat tidak boleh merugikan pihak ketiga yang beritikad baik. Persetujuan RUPS adalah sah jika dimiliki dan disetujui oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ persen dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. Pengalihan dan penjaminan harta kekayaan perusahaan tersebut diberitakan di dua surat kabar harian tiga puluh hari setelah proses hukum selesai.⁵⁷

Perusahaan dapat dinyatakan pailit berdasarkan keputusan RUPS, dan direktur dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk menyatakan pernyataan pailit.

1. Tanggung Jawab Direksi Terhadap PT

Tanggung Jawab Anggota Direksi Atas Kerugian Pengurusan Perseroan Pasal 97 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), mengatur tanggung jawab anggota Direksi atas kerugian Perseroan yang timbul dari kelalaian menjalankan tugas pengurusan Perseroan, yang dapat diklasifikasi sebagai berikut.

Anggota Direksi bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian Perseroan berupa:

1. Benar atau salah
2. Kelalaian dalam pengurusan pelaksana Perusahaan.

⁵⁷ Indonesia, Undang-Undang Perseroan Terbatas , UU Nomor.1 Tahun 1995, Pasal 88 Tentang Perseroan Terbatas

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, anggota Direksi “berkewajiban” menjalankan pengurusan Perseroan dengan “itikad baik” yang meliputi komponen-komponennya.wajib dipercaya yakni selamanya dapat dipercaya dan selamanya harus jujur ;

a) Wajib melaksanakan pengurusan untuk tujuan yang wajar atau

layak;

b) Wajib menaati peraturan perundang-undangan

c) Wajib loyal terhadap Perseroan, tidak menggunakan dana dan asset Perseroan untuk kepentingan pribadi, wajib merahasiakan segala informasi Perseroan;

d) Wajib menghindari terjadinya benturan kepentingan pribadi dengan kepentingan Perseroan . dilarang mempergunakan harta kekayaan Perseroan, dilarang mempergunakan informasi Perseroan, tidak mempergunakan posisi untuk keuntungan pribadi, tidak mengambil atau menahan sebagian keuntungan Perseroan untuk pribadi, tidak melakukan transaksi antara pribadi dengan Perseroan, tidak melakukan persaingan dengan, juga wajib melaksanakan pengurusan Perseroan dengan penuh tanggung jawab, yang meliputi aspek.⁵⁸

1) Wajib saksama dan hati-hati melakukan pengurusan ,yakni kehati-ladan yang biasa dilakukan orang dalam kondisi dan posisi yang

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika,Jakarta.2019, Hal. 383

demikian yang disertai dengan pertimbangan yang wajar yang disebut juga kehati-hatian yang wajar

2) Wajib melaksanakan pengurusan secara tekun yakni terus-menerus secara wajar menumpahkan perhatian atas kejadian yang menimpa Perseroan;

3) Ketekunan dan keuletan wajib disertai kecakapan dan keahlian sesuai dengan ilmu pengetahuan dan pengetahuan yang dimilikinya.

Hal ini merupakan garis besar sejauh mana dan ciri-ciri itikad baik dan penuh tanggung jawab yang harus dijalankan oleh anggota Direksi dalam mengelola usaha. Apabila seorang anggota Direksi lalai dalam menjalankan tanggung jawabnya atau melanggar apa yang dilarang dalam pengurusan, dan kesalahan atau pelanggaran tersebut menimbulkan kerugian bagi Perseroan, maka anggota Direksi tersebut bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian tersebut.⁵⁹

⁵⁹ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 384