

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, SEWA-MENYEWA,
PERALIHAN OBJEK SEWA BANGUNAN**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.²⁴ Pengertian perjanjian sendiri terdapat di dalam buku III KUHPerdata diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdata, menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Selain pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata, adapula pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu ²⁵:

- a. Menurut Sudikno, Perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

²⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHPerdata.

²⁵ Pengertian Perjanjian: Asas, Syarat sah, Jenis dan Contoh Perjanjian, <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian/>, Diakses pada tanggal 11 Desember 2022.

- b. Menurut R. Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- c. Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah Hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan hal dan orang lain tertentu berhak menuntut kewajiban itu.
- d. Menurut R. Setiawan, Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.
- e. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.
- f. Menurut Abdulkadir, Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.
- g. Menurut Handri Raharjo, Perjanjian adalah hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan atas dasar kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara pihak/subjek hukum saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai kesepakatan juga menghasilkan akibat hukum.

- h. Menurut Van Dunne, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Dari pengertian perjanjian menurut ahli di atas, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa atau kejadian yang sengaja dibuat atau dilakukan dimana para pihak melakukannya berdasarkan kata sepakat untuk melakukan suatu hak dan kewajiban yang timbul akibat hubungan hukum dari adanya suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak tersebut. Selain itu istilah perjanjian ada juga istilah kontrak yang juga sering dipakai di dalam praktek bisnis ataupun sewa-menyewa, namun masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa perjanjian dan kontrak memiliki arti yang berbeda. Mariam Darus Badruzaman, J. Satrio dan Purwahid Patrick memberikan sebuah pandangan bahwa istilah perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang sama.²⁶

2. Syarat Sah Perjanjian

Ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdota telah mengatur syarat sah perjanjian yaitu kesepakatan bagi mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian, suatu hal tertentu dalam membuat perikatan atau perjanjian, dan suatu sebab yang halal yang tidak boleh bertentangan dengan hukum. Ada dua syarat pertama, disebut syarat

²⁶ Pengertian Perjanjian: Asas, Syarat sah, Jenis dan Contoh Perjanjian, <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian/>, Diakses pada 11 Desember 2022.

subjektif, yang dimana karena menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai objeknya yang disebut syarat objektif.²⁷

Mengenai aturan-aturan tentang syarat sahnya perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara. Agar tercipta suatu perjanjian yang sah, harus dipenuhinya empat syarat, yaitu:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan tidak ada paksaan dari pihak manapun

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian

Dalam Pasal 1332 KUHPerdara menentukan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap

c. Suatu pokok persoalan tertentu atau objek tertentu

Hal ini diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara yang menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”

d. Suatu sebab yang halal atau tidak dilarang dalam hukum

²⁷ Djadja S Meliala, Penuntut Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli Sewa Menyewa Pinjam Meminjam, (Padang: Nuasa Aulia,2012), hal.14.

Suatu sebab yang halal mempunyai artian hal-hal yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan ketertiban umum.²⁸

Dari syarat sah perikatan atau perjanjian tersebut, syarat pertama dan syarat kedua adalah syarat subjektif yang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian dan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Untuk syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian dan apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila didalam suatu perjanjian tersebut terdapat hal-hal²⁹:

a. Paksaan (*dwang*)

Semua pihak di dalam perjanjian harus berdasarkan keinginannya sendiri dan tidak boleh ada paksaan dari pihak luar atau orang lain yang dapat menyebabkan para pihak terpaksa melakukan perjanjian tersebut. Dalam hal ini paksaan bisa berbentuk ancaman, contohnya suatu ancaman diarahkan untuk salah satu pihak yang bertujuan agar pihak tersebut memberikan haknya atau memberikan apa yang ditujukan.

b. Penipuan (*bedrog/fraud*)

²⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1332 KUHPerdata.

²⁹ Leli Joko Suryono, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia, (Yogyakarta: Kencana,2014), hal.24.

Dalam Pasal 1328 KUHPPerdata menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan dari pembatalan janji. Para pihak yang merasa ditipu memberikan sebuah pernyataan yang memang sesuai dengan apa-apa yang dikehendaknya, tetapi adanya tipuan atau sengaja diarahkan pada suatu yang bertentangan dengan kehendaknya.

c. Kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*)

Para pihak atau beberapa pihak memiliki pandangan yang salah untuk sebuah objek perjanjian atau subjek perjanjian. Kekeliruan ada dua macam, diantaranya adalah:

3. *Error in Person*, yang merupakan kekeliruan pada orangnya.
4. *Error in Substantia*, yang dimana kekeliruannya berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

d. Penyalahgunaan keadaan

Dalam Penyalahgunaan keadaan yang terjadi ketika seseorang yang berada di dalam suatu perjanjian telah dipengaruhi oleh hal-hal yang dapat menghalanginya untuk melakukan sebuah penilaian yang bebas dari salah satu pihak yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat memberikan suatu keputusan yang *independent*. Penekanan Keadaan yang terjadi tersebut dikarenakan salah satu pihak masih memiliki sebuah kedudukan yang dominan atau kedudukan yang khusus.

3. Asas-Asas dalam Hukum Perjanjian

Secara luas terdapat banyak asas dalam hukum perjanjian. Dalam kebebasan berkontrak berasal dalam *freedom of contract* yang terdapat

beberapa asas-asas yang penting di dalam Buku III KUHPperdata. Terdapat empat asas penting di dalam perjanjian, yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Pengaturan asas kebebasan berkontrak terdapat di ketentuan Pasal 1338 KUHPperdata, yang berbunyi:

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- (1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- (2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- (3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan, dan
- (4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.³⁰

Jika dilihat dari pernyataan di atas, asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang memahami kebebasan orang dalam membuat suatu perjanjian. Dalam Buku III yang juga turut mengatur perihal perikatan juga dapat dikatakan menganut system yang terbuka, yang dimana para pihak yang terlibat dalam membuat perjanjian bebas membuat perjanjian tersebut, walaupun aturan khususnya tidak terdapat dalam KUHPperdata.

b. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan asas dalam hukum perjanjian yang juga penting karena di dalam asas ini juga menekankan

³⁰ Salim HS, et.al. Perencanaan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal.9.

bagaimana penyusunan perjanjian. Konsensus yang berasal dari kata consensus yang berarti persetujuan umum. Asas Konsensualisme yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara.

c. Asas Pacta Sunt Servenda

Asas Pacta Sunt Servenda ini berisi kesepakatan-kesepakatan yang telah disepakati serta dituliskan ke dalam perjanjian. Di dalam prinsip *Black's Law Dictionary* diartikan ke dalam bahasa latin yang berarti "*agreements must be kept*", *the rule that agreements and stipulations, esp, those contained intreaties must be obsereved*.³¹ Dalam asas ini bahwa kesepakatan oleh para pihak itu berarti mengikat, yang berarti kesepakatan di dalam nya seperti halnya undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan atau yang membuatnya. Dengan adanya suatu janji yang timbul membuat para pihak saling berprestasi, maka harus ada kemauan dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Dari sebuah kewajiban yang kontaktual tersebutlah yang menjadikan sumber untuk para pihak secara bebas dalam menentukan kehendak dan akibat hukumnya juga. Dari kehendak tersebut, para pihak memilih secara bebas dalam menyatukan kehendak masing-masing pihak. Kehendak dari masing-masing pihak inilah yang

³¹ Haula Adole, Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional, (Bandung: PT Refika Aditama,2010), hal.25.

menjadi dasar hukum kontrak bagi para pihak. Dengan adanya perbuatan hukum yang ditentukan dengan kata sepakat, maka dari kesepakatan itu menimbulkan kekuatan yang mengikat dalam perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apabila dinytakan seseorang ke dalam suatu hubungan

menjadi hukum dan mengikat bagi mereka yang membuatnya. Di dalam asas inilah yang menjadi kekuatan bagi mereka yang membuatnya serta para pihak yang terlibat di dalamnya, tetapi ini bukanlah suatu kewajiban moral melainkan suatu kewajiban hukum yang pelaksanaannya harus ditaati bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Dalam asas itikad baik ini dapat dilihat di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yaitu “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dari asas itikad baik ini dimana pihak kreditur dan debitur wajib melaksanakan isi substansi yang ada di dalam perjanjian yang berdasarkan suatu kepercayaan dan keyakinan yang kuat serta kemauan yang baik dari kedua belah pihak. Menurut subekti asas itikad baik (*good faith*) ini merupakan salah satu sendi yang terpenting di dalam hukum perjanjian, subekti juga berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma

kepatutan dan kesusilaan.³² Dari pengertian asas itikad baik dalam kontrak/perjanjian maka unsur yang paling penting di dalam membuat perjanjian/kontrak adalah kejujuran. Kejujuran dari para pihak juga terdapat kejujuran atas identitas diri dan juga kejujuran atas kehendak serta tujuan para pihak. Dalam pembuatan perjanjian/kontrak kejujuran adalah hal terpenting, karena ketidakjujuran dari salah satu pihak yang ada di dalam perjanjian/kontrak tentu mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang terlibat atau yang ada di dalam perjanjian/kontrak tersebut. Di atas ini juga ada waktu negosiasi, bagaimana pelaksanaan perjanjian dan juga bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi saat perjanjian/kontrak berlangsung. Asas ini sangat penting karena dengan adanya asas ini maka dibutuhkan rasa percaya dalam bisnis agar pembuatan perjanjian dapat diwujudkan dan diselesaikan sebagaimana yang diharapkan oleh para pihak, akan sangat sulit jika asas itikad baik ini tidak berjalan di dalam perjanjian.

5. Kekuatan Mengikat Suatu Perjanjian

Asas kekuatan mengikat merupakan asas perjanjian yang hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri terhadap perjanjian yang dibuat dan sifatnya hanya mengikat ke dalam. Pada Pasal 1340 KUHPerdara “perjanjian hanya berlaku antara

³² Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermasa, 1998), hal, 122.

para pihak yang membuatnya”, maka hal ini diartikan bahwa yang membuat perjanjian dan yang diikat oleh perjanjian adalah para pihak yang membuatnya. Tetapi ketentuan itu dapat dikecualikan apabila diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau pemberian kepada orang lain serta mengandung syarat semacam itu.

Para pihak dalam persetujuan adalah orang-orang atau pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu persetujuan, pada dasarnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri (Pasal 1315 BW) akan tetapi seseorang boleh menanggung pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu, tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap orang yang berjanji itu jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhinya (Pasal 1316 BW).³³

Perjanjian sendiri mengandung hubungan hukum antara dua orang pihak atau lebih, jika pihak yang satu berhak atas sesuatu yaitu prestasi, sehingga setiap perjanjian selalu ada kewajiban hukum dari para pihak satu terhadap pihak yang lainnya juga berhak atas suatu prestasi tersebut. Prestasi berkaitan dengan objek perjanjian yang terdapat di dalam objek yang berisi janji-janji, menurut Fajar Sugianto :

Perikatan erat kaitannya dengan prestasi (*prestatie*) yang menjadi elemen penting di dalam perikatan, karena mempresentasikan jannji yang harus dilakukan sesuai dengan isi perikatan, misalnya *prestatie het na komen van iets*, yaitu perbuatan menepati janji pembayaran, ada lima sifat umum prestasi, diantaranya:

³³ Fajar Sugianto, *Perencanaan & Analisis Kontrak* (Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017), hal. 14.

- a. harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
- b. dapat dimungkinkan
- c. diperbolehkan oleh hukum
- d. harus ada manfaat bagi para pihak dalam perikatan
- e. dapat terdiri dari satu atau beberapa perbuatan.³⁴

Perikatan sendiri dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu prestasi untuk memberikakan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam penjelasan Fajar Sugianto dijelaskan bahwa:

Akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi di dalam perikatan disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu perbuatan tidak melakukan atau memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan di dalam perikatan. Ada 2 (dua) macam tidak dipenuhinya kewajiban yaitu karena kesalahan, kesengajaan atau kelalaian salah satu pihak. Berikut bentuknya:

- A. tidak memenuhi prestasi sama sekali yang menjadi kewajiban yang telah disanggupi
- B. prestasi telah memenuhi tetapi keliru dan tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan
- C. prestasi telah dipenuhi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari waktu yang telah ditentukan bersama
- D. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³⁵

6. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan adalah asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain salah satunya adalah menumbuhkan rasa kepercayaan di antara para pihak yang

³⁴ Ibid., hal 1

³⁵ Ibid., hal 2

akan melaksanakan isi perjanjian untuk dijalankan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

7. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan kedua belah pihak di dalam persamaan derajat, sehingga keduanya membuat suatu perjanjian yang kedudukannya sama serta memiliki hak dan kewajiban yang sama.

8. Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan ini yaitu dimana kreditur juga memiliki hak untuk menuntut dari suatu prestasi dari debitur, tetapi kreditur juga harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, dapat dilihat bahwa kedudukan kreditur harus diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, maka kedudukan debitur dan kreditur seimbang.

9. Asas Moral

Asas moral terlihat dimana perbuatan sukarela dari seseorang tidaklah menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Dalam Pasal 1339 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian tidak mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, akan tetapi juga untuk seluruhnya yang menurut sifat perjanjian, wajib dipatuhkan dan kebiasaan atau undang-undang.

10. Asas Kepatutan

Asas Keadilan ini berkaitan dengan isi-isi di dalam perjanjian, perjanjian yang mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan melakukan keputasan, kebiasaan atau undang-undang.

11. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan ini menyatakan bahwa hal-hal kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap diperjanjikan.

12. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat di dalam perjanjian. Di dalam Pasal 1315 KUHPerdara disebutkan bahwa pada umumnya tidak bisa seorang dapat mengikat atas nama diri sendiri meminta ditetapkannya suatu janji atas nama diri sendiri. Di dalam Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan para pihak ketiga, persetujuan juga tidak dapat memberikan keuntungan bagi pihak ketiga yang juga ditentukan dalam Pasal 1317 KUHPerdara, karena itu perjanjian hanya bisa mengikat para pihak yang dicantumkan di dalam perjanjian/kontrak dan tidak mengikat pihak ketiga.

4. Subjek dan Objek Perjanjian

Subjek hukum adalah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak, suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak”.³⁶ Dapat dikatakan “subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban”.³⁷

Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka dari itu ia memiliki kewenangan untuk berbuat sesuatu, kewenangan bertindak disini harus menurut hukum sebab apabila seseorang melakukan peralihan hak secara paksa sehingga mengakibatkan kematian perdata bagi pihak lain walaupun mendukung hak nya, maka hal ini dilarang. Subjek hukum terdiri atas dua yaitu manusia dan badan hukum.

Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya, dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum.³⁸ Wewenang untuk melakukan sebuah tindakan hukum jika sudah dewasa dan sehat jiwa serta tidak berada dalam pengampunan. Badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum.

Badan hukum adalah badan-badan atau sebuah perkumpulan hukum.

Badan hukum adalah orang yang diciptakan oleh hukum, karena itu badan

³⁶ Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, (Jakarta: CV Rajawali, 1982), hal. 129.

³⁷ Dudu Duswara M, Pengantar Ilmu Hukum, (Bandung: Refika Aditama, 2001), hal 32.

³⁸ Ibid, hal. 33.

hukum merupakan subjek hukum yang dapat bertindak atau melakukan perbuatan hukum seperti manusia. Maka dari itu badan hukum dapat melakukan suatu persetujuan dan memiliki kekayaan yang tidak terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya, maka badan hukum dapat bertindak dengan diperantarakannya oleh pengurus-pengurusnya atau anggotanya. Badan hukum yang dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

1. Badan hukum mempunyai kekayaan sendiri
2. Sebagai pendukung hak dan kewajiban
3. Dapat menggugat dan digugat di pengadilan
4. Ikut serta dalam lalu lintas hukum dalam melakukan jual beli
5. Mempunyai tujuan dan kepentingan

Badan hukum juga dibedakan dalam dua bentuk, yaitu:

1. Badan hukum publik

Badan hukum publik yaitu suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara pada umumnya

2. Badan hukum privat

Badan hukum privat ialah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan pribadi di dalam badan hukum itu.

Menurut Prof.Dr.Mochtar Kusumaatmadja yang dimaksud dengan objek perjanjian yaitu objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum yang pada umumnya dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan-urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*).³⁹

Dalam pengertiannya benda dapat di bedakan ke dalam benda berwujud dan benda yang tidak berwujud. Benda yang berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang dan sering kali pula dapat diukur dan di timbang, contohnya rumah, buku, motor, pohon, sepeda dan lain sebagainya. Benda yang tidak berwujud mencakup semua jenis hak contohnya seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, hak paten, hak milik, dan lain sebagainya. Benda juga dibedakan menjadi benda yang bergerak dan benda tidak bergerak. Benda yang bergerak ialah benda yang karena sifatnya dapat dipindah-pindahkan tempatnya. Benda yang tidak bergerak ialah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah-pindahkan, contohnya tanah, rumah, apartemen.

Menurut Dudu Duswara M yang dimaksud dengan objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan yang dilakukan oleh para subjek hukum. Objek hukum juga dapat disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek

³⁹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), hal. 84.

hukum.⁴⁰ Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga dan juga sebaliknya siapapun harus menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Yang termasuk ke dalam benda bergerak dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani
- b. benda yang dapat dipindahkan, contoh mobil, motor
- c. benda bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan

Yang termasuk ke dalam benda tidak bergerak dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah
- b. benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar, pintu, alat atau mesin yang ditempatkan di dalam 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 maupun yang bergerak juga dapat disewakan.

⁴⁰ Dudu Duswara M, Op.Cit., Mhal. 32.

5. Perjanjian Tertulis dan Tidak Tertulis

a. Perjanjian Tertulis

Ada dua macam bentuk-bentuk suatu perjanjian, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis ada tiga bentuknya, yaitu ⁴¹:

1. Perjanjian bawah tangan, yang hanya ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian bawah tangan ini hanya mengikat para pihak yang ada di dalam perjanjian saja, dan tidak dapat kekuatan yang mengikat pihak ketiga.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalkan para tanda tangan pihak-pihak yang bersangkutan. Fungsi dari kesaksian notaris bukan hanya untuk melegalkan tanda tangan para pihak saja, akan tetapi kesaksian notaris mempunyai kekuatan hukum dari isi perjanjian.
3. Perjanjian yang dibuat didepan dan dibuat oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel sendiri adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk hal tersebut.

Jenis dokumen yang merupakan sebuah alat bukti yang penting bagi para pihak bersangkutan ataupun pihak ketiga. Fungsi dari akta notariel (*otentik*), yaitu ⁴² :

1. Untuk alat bukti para pihak yang terlibat yang telah mengadakan perjanjian

⁴¹ Salim, Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Cet.5), hal 42-43.

⁴² Ibid, hal 43.

2. Untuk bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis di dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Untuk bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak ⁴³.

Unsur-unsur di dalam suatu perjanjian dibagi menjadi 3 (tiga) unsur, yaitu ⁴⁴:

1. Unsur *Esensial*

Unsur ini adalah salah satu unsur yang harus ada di dalam sebuah perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur *esensial* ini maka tidak ada perjanjian.

2. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur yang sudah di atur oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian, atau sebagai undang-undang yang mengaturnya, maka dari itu unsur ini adalah unsur yang dianggap harus ada di dalam perjanjian.

3. Unsur *Akseidentalia*

Unsur *Akseidentalia* adalah unsur yang nanti ada dan mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

b. Perjanjian Tidak Tertulis

⁴³ Salim, op, cit, hal. 43.

⁴⁴ Ahmad Miru, Hukum Perjanjian & Perencanaan Perjanjian, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 31-32.

Yang dimaksud dengan Perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan atau hanya dengan ucapan serta kesepakatan dari para pihak. Di dalam kegiatan bisnis perjanjian tidak tertulis ini jarang digunakan. Pada umumnya perjanjian tidak tertulis dilakukan hanya menggunakan ucapan dari para pihak saja. Perjanjian tertulis digunakan pada umumnya tanpa disadari oleh pelaku bisnis, contohnya para pedagang buah antara penjual dan pembeli melakukan suatu proses tawar menawar yang terjadi di pasar tradisional, lalu ada kesepakatan mengenai harga buah serta pelaksanaan dan penyerahan buah oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran dengan sejumlah nilai uang oleh pembeli kepada penjual, pada proses penjualan buah tersebut melakukan perjanjian tidak tertulis.

Dalam perjanjian tidak tertulis atau lisan pada umumnya dianggap sebagai perjanjian yang lemah, terlebih perjanjian tidak tertulis ini sangat susah untuk dibuktikan karena tidak ada bukti secara tertulis dan mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan, walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah

menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian.⁴⁵

6. Macam-Macam Perjanjian

Di dalam Pasal 1319 KUHPerdara, ada dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*).

1. Perjanjian Bernama (*Nominat*)

Perjanjian ini bisa disebut dengan perjanjian khusus yang dimana perjanjian ini memiliki nama sendiri, perjanjian bisa diberi nama oleh si pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang banyak ditemukan di kalangan masyarakat. Perjanjian Nominat dapat diketahui di dalam Pasal 1319 KUHPerdara. Ada beberapa perjanjian *nominat*, yang diantaranya adalah:

- a) Perjanjian jual-beli, perjanjian ini adalah suatu kesepakatan yang dimana para pihaknya saling mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan dan pihak satu membayar sesuai dengan harga yang disepakati (Pasal 1457 KUHPerdara)
- b) Perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan yang dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan dari suatu benda

⁴⁵ I Wayan Agus Vijayantera, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, 2020, hal.3.

atau barang kepada pihak lain dengan jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir (Pasal 1548 KUHPerdara)

c) Perjanjian tukar-menukar, yang dimaksud dengan perjanjian tukar menkar adalah suatu persetujuan dengan para pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik dengan sebagai suatu ganti barang lainnya (Pasal 1451 KUHPerdara)

d) Perjanjian pinjam-pakai, ialah suatu kesepakatan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai secara cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu harus mengembalikannya (Pasal 1740 KUHPerdara)

e) Perjanjian pinjam-meminjam, ialah suatu perjajjian yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah uang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak lain dalam jumlah serta keadaan yang sama (Pasal 1754 KUHPerdara)

2. Perjanjian Tidak Bernama (*innominaat*)

Yang dinamakan dengan perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang belum ada pengaturannya di dalam undang-undang karena tidak di atur di dalam KUHPerdara dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

(KUHD). Dalam prakteknya perjanjian ini menganut asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian. Beberapa perjanjian *innominaat* yang diantaranya:

- a) Perjanjian sewa beli, dalam perjanjian sewa beli ini ada dua tahapan perbuatan hukum yang diantaranya menyewakan benda dan pembelian benda. Di tahap menyewakan benda penyewa harus membayar harga sewa yang telah disepakati secara angsuran untuk menerima benda dan dinikmati. Tahapan kedua penyewa dengan membayar angsuran sewa terakhir berubah ke status yang menjadi pembeli dan memperoleh hak milik atas benda yang sudah dikuasainya
- b) Perjanjian sewa guna (*leasing*), sewa guna adalah suatu kegiatan pembiayaan usaha yang dilakukan ke dalam suatu bentuk penyediaan barang moodal untuk menjalankan suatu usaha.
- c) Perjanjian anjak piutang (*factoring*), ialah suatu lembaga pembiayaan yang melakukan suatu pembiayaannya dilakukan ke dalam bentuk pembelian atau bentuk pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam ataupun luar negeri, transaksi anjak piutang merupakan pengalihan mutlak yang dilakukan oleh klien (penjual piutang) kepada perusahaan *factoring* atas utang pihak ketiga (debitur) karena

adanya pembelian barang atau jasa dari pihak kreditur (*klien*), piutang atau tagihan itu pada umumnya jangka pendek (90 hari).⁴⁶ Pasal 1319 KUHPerdara berbunyi:

“semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini atau bab yang lalu”.⁴⁷

7. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

a. Kebatalan Perjanjian

Dalam bahasa belanda “batal” adalah *nietig* atau *vann beding of overeekomst*. Suatu perjanjian yang batal dapat menyebabkan perjanjian tersebut tidak ada lagi. Batal demi hukum atau *van rechtswege nietig* atau *van een qvereekomst* adalah suatu keadaan yang dimana suatu syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi sehingga secara yuridis dari semula dianggap tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian tersebut, kemudian yang demikian ini mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat menuntut pihak yang lain di depan hakim untuk

⁴⁶ Sarno Wuragil, Jenis-Jenis Perjanjian dalam Bisnis , <https://www.sarno.id/?s=jenis+jenis+perjanjian/>, diakses pada tanggal 17 Desember 2022

⁴⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1319 KUHPerdara.

memenuhi suatu perjanjian karena dasar hukumnya sendiri tidak ada⁴⁸. Kebatalan terjadi “demi hukum” disaat perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, menurut Mariam Darus Badruzamam “ suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (bapaald onderwerp) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada”.⁴⁹ Menurut subekti “ apabila suatu perjanjian tidak mengandung suatu hal tertentu, maka perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak, sehingga dengan sendirinya batal demi hukum”.⁵⁰

b. Pembatalan Perjanjian

Menurut Hasanuddin Rahman “Pembatalan sebagai salah satu sebab hapusnya perikatan adalah apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengajukan atau menuntut pembatalan atas perjanjian yang telah dibuatnya, pembatalan mana diakibatkan karena kekurangan syarat subjektif dari perjanjian dimaksud”.⁵¹

8. Berakhirnya Perjanjian

⁴⁸ Subekti (b), Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermedia, 2004), hal.1.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal.1.

⁵⁰ Subekti (b), op. cit, hal.22.

⁵¹ Hasanuddin Rahman, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis cetakan pertama, (Bandung: PT.Citra Aditya, 2000), hal.20.

Di dalam berakhirnya suatu perjanjian/kontrak yang diatur di dalam buku ketiga Bab IV tentang Hapusnya Perikatan dari Pasal 1381-1456 KUHPerdara, berikut berakhirnya perjanjian:

a. Pembayaran

Pembayaran di dalam arti sempit ialah pelunasan hutang oleh debitur kepada kreditur yang dilakukan dalam bentuk uang maupun barang dan di dalam arti yuridis bisa juga dalam bentuk jasa. Berakhirnya suatu kontrak/perjanjian karena adanya pembayaran diatur di dalam Pasal 1381-1408 KUHPerdara

b. Penawaran Pembayaran Tunai, diikuti dengan Penyimpanan (*konsignasi*)

Konsignasi ialah salah satu cara hapusnya perikatan dimana debitur membayar utangnya tetapi pembayaran ditolak oleh kreditur, maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan pengadilan negeri (Pasal 1404-1412 KUHPerdara)

c. Pembaruan Utang (*novasi*)

Pembaruan Utang ialah persetujuan yang dimana perikatan yang telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang asli (Pasal 1413-1424 KUHPerdara)

d. Percampuran Utang (*konfusio*)

Percampuran utang ialah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu (Pasal 1436-1437 KUHPerdara)

e. Perjumpaan utang (*kompensasi*)

Kompensasi ialah penghapusan dari masing-masing utang yang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur (Pasal 1425-1435 KUHPerdara)

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang ialah suatu pernyataan yang sepihak dari kreditur terhadap debitur, bahwa debitur telah dibebaskan dari hutangnya (Pasal 1438-1443 KUHPerdara)

g. Musnahnya Barang Yang Terutang

Musnahnya atau hilangnya barang yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkan kepada debitur, ada dua syarat yaitu musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur dan debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur (Pasal 1444-1445 KUHPerdara)

h. Kebatalan atau Pembatalan

Penyebab timbulnya pembatalan kontrak ada tiga yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa dan dibawah pengampunan, tidak mengidahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang dan adanya cacat

kehendak yang berupa kesalahan, penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan dalam membuat perjanjian

i. Berlakunya suatu Syarat Pembatalan

Syarat pembatalan ialah suatu syarat yang apabila telah terpenuhi akan menghapus perjanjian dan membawa segala sesuatu kepada

keadaan yang semula, sehingga seperti tidak ada suatu perjanjian

j. Lewat Waktu

Lewat waktu atau berakhirnya kontrak tidak sama satu dengan lainnya. Penentuan jangka waktu kontrak ialah kesepakatan kedua belah pihak, penentuan jangka waktu ini yang dimana salah satu pihak memberitahukan berakhirnya kontrak, karena para pihak telah mengetahui waktu kontrak berakhir.⁵²

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Di dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk digunakan di dalam waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut. Didalam perjanjian sewa-menyewa

⁵² Kevin Danilo, Berakhirnya Suatu Kontrak atau Perjanjian, <https://psbhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/>, diakses pada tanggal 17 Desember 2022.

yang merupakan suatu perjanjian konsensual, yang dimana ia sudah sah mengikat dengan kesepakatan tentang unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.⁵³

Menurut Wirjono Prodjodikoro, sewa-menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik barang atau benda tersebut.⁵⁴ Dalam perjanjian sewa-menyewa ada 2 pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Keduanya mempunyai hak serta kewajibannya masing-masing, pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh penyewa, pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa dan barang yang disewakan tidak untuk di miliki seperti di dalam perjanjian jual-beli, tetapi hanya untuk dinikmati saja kegunaan bendanya.

Essensial dari suatu sewa-menyewa adalah barang, waktu tertentu serta harga. Seperti di dalam perjanjian jual-beli, dalam perjanjian sewa-menyewa juga termasuk ke dalam perjanjian konsensualisme yang dimana perjanjannya terbentuk dengan berdasarkan kesepakatan para pihak dan saling mengikatkan diri satu sama lain. Perbedaannya hanya terletak di objek sewa yang hanya dinikmati saja fungsi dan pemakaiannya, sedangkan jual-beli untuk dimiliki.

⁵³ Subekti, op.cit.,hal.90.

⁵⁴ Wijono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu, (Bandung: Alumni, 1981) hal. 190.

Unsur-unsur di dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁵⁵

Di dalam pengaturannya sewa-menyewa terdapat di dalam bab ketujuh buku III KUHPerdara yang berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, jenis barang baik bergerak dan tidak bergerak, baik menggunakan waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.⁵⁶ Dalam sewa menyewa yang mengimplementasikan perjanjian yang bersifat perorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan, dimana kepemilikan dari objek sewa tidak akan beralih ke penyewa tetapi tetap menjadi hak penyewa untuk menikmati hak kebendaan objek tersebut.

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa-menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan atau pemilik. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa

⁵⁵ Salim H.S, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet.5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.59-59.

⁵⁶ Subekti, op.cit., hal.41.

kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.⁵⁷

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

1) Hak pemilik rumah

- a. Menerima harga sewa yang telah ditetapkan di dalam perjanjian.
- b. Menegur atau memberitahu kepada penyewa jika tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan tepat waktu.

2) Kewajiban Pemilik

Kewajiban pihak yang menyewakan terdapat di dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang akan disewakan kepada pihak penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa. Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang

⁵⁷ M.Yahya Harahap, Op.Cit., whal.220.

disewakan. Selain itu, pihak yang menyewakan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan barang yang disewakan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.⁵⁸

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

1) Hak Penyewa

- a. Menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik;
- b. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewa selama waktu sewa berjalan;
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

2) Kewajiban Penyewa

Dalam pasal 1560, 1564, 1583 KUHPerdara, pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan dari penyewa;

⁵⁸ Ibid, hal. 91.

- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat;
- e. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula apabila perjanjian sewa menyewa telah habis waktunya;
- f. Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang sewanya kepada orang lain.⁵⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Objek Sewa Bangunan

Hak sewa atas bangunan ialah suatu pembebanan hak sewa bangunan atas tanah hak milik. Di dalam hak sewa bangunan ini mengimplementasikan asas pemisahan horizontal yang dimana ada pemisahan antara pemilik atas tanah serta bangunan yang ada di atasnya. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 dijelaskan bahwa yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan atau pemindahan hak ialah suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk mengalihkan hak-hak atas barang atau benda tersebut dari pihak satu ke pihak lainnya. Ada 2 cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contohnya melalui waris

⁵⁹ Ibid, hal 93.

mewaris. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak-hak yang dimana dengan dialihkannya suatu hak tersebut dapat menunjukkan adanya suatu perbuatan yang dengan sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan tujuan untuk memindahkan hak milik kepada orang lain, maka pemindahan hak milik diketahui dan diinginkan oleh pihak yang melakukan suatu perjanjian peralihan hak atas tanah, contohnya jual-beli.⁶⁰

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah terdapat dalam Pengaturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa “pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan peralihan hak atas tanah :

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

⁶⁰ <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 20 Desember 2022.

Yang dimaksud dengan pewarisan ialah suatu tindakan pemindahan hak milik atas suatu benda dari seseorang yang sudah meninggal dunia untuk dialihkan kepada orang lain yang sudah ditunjuk dan/atau telah di tunjuk oleh pengadilan sebagai ahli waris. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur didalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- A. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran yang telah di daftarkan.
- B. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud didalam ayat (1) kepada kantor pertanahan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Dalam Pasal 1666 KUHPerdata dijelaskan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya tiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi ataupun menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. peralihan hak atas tanah karena hibah ini tidak terjadi saat tanah di serahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Dalam

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Didalam Pasal 1684 KUHPerdara dikatakan bahwa hibah yang diberikan atau diserahkan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Didalam Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih dibawah pantauan orang tua, barang hibah tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai hibah tersebut, sama juga halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan haruslah diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Didalam Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Pengertian lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan pada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, lalu menjual barang pada penawar harga tertinggi, menurut Undang-Undang Nomor 19 tahun 2000 Pasal 1 yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang atau jasa di muka umum yang

penawarannya dilakukan secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Menurut Prof. Polderman, lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminat.⁶¹ Berdasarkan sifatnya lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- A. Lelang Eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh panitia urusan piutang negara.
- B. Lelang Non-Eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan lelang terhadap hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

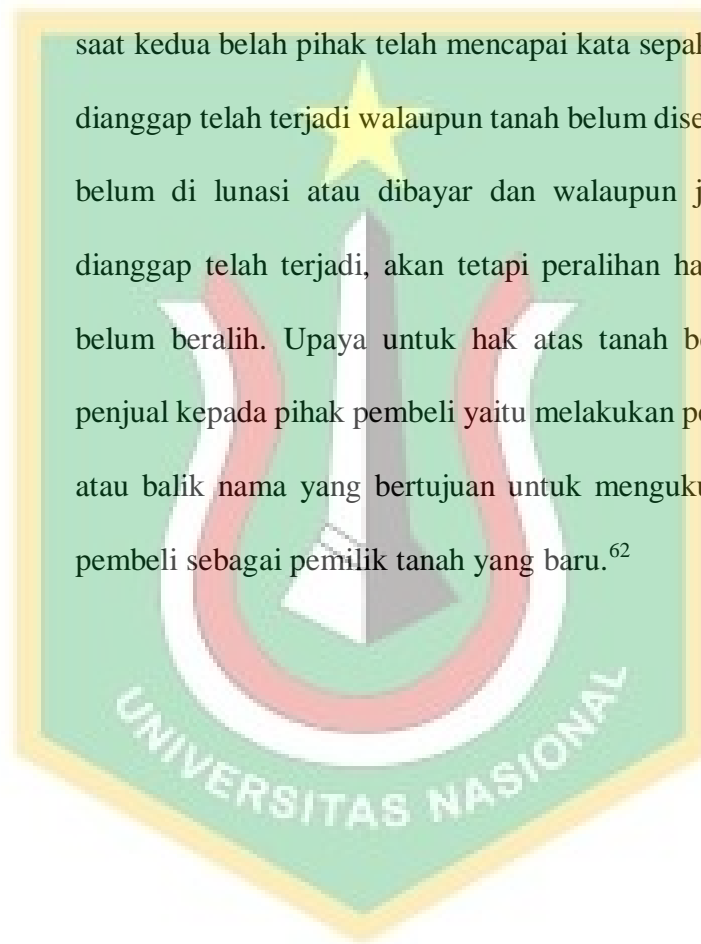
4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Akta Jual Beli (AJB) dimana menjadi bukti sah, bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang secara

⁶¹ <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-lelang-fungsi-syarat-ketentuan-macam-dan-contoh-lelang-terlengkap/>, Diakses tanggal 20 Desember 2022.

hukum peralihan atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan dibawah tangan. Dalam Pal 1457,1458 dan 1459 KUHPerdara dinyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkkn tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan dan

saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat maka jual beli dianggap telah terjadi walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum di lunasi atau dibayar dan walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, akan tetapi peralihan hak atas tanah nya belum beralih. Upaya untuk hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli yaitu melakukan penyerahan yuridis atau balik nama yang bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.⁶²



⁶² <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> , Diakses tanggal 21 Desember 2022.