

RESIKO PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA SECARA SEPIHAK

THE RISK OF CANCELLATION OF THE RENTAL AGREEMENT UNILATERALLY

Eliza Pricillia^{1*}, Ledy Wila Yustini²

Universitas Muhammadiyah Palembang

Jl. Jend. Ahmad Yani 13 Ulu Palembang 30263

Email : ledywila81@gmail.com (penulis korespondensi)

Abstrak. Judul postingan ini adalah “Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak” Tujuan Pasal ini adalah penentuan akibat hukum dari wanprestasi menyewa sepeda motor Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu, pendekatan yang membahas hukum dan peraturan yang berlaku. Kesimpulan dari dokumen ini dibentuk oleh konsekuensi hukum dari kelalaian Menurut KUH Perdata, itu mengikat pembeli Pembayaran kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1234), penarikan kontrak jika tugas saling menguntungkan (Pasal 1266), pengalihan risiko (Pasal 1237) dan Pemutusan kontrak dan kompensasi (Pasal 1267).

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa-Menyewa, Pembatalan Perjanjian

Abstrack. *The title of this post is "Risk of Unilateral Cancellation of Lease Agreements." The purpose of this article is to determine the legal consequences of default on renting a motorbike. The method used is normative legal research, namely an approach that discusses applicable laws and regulations. The conclusion of this document is formed by the legal consequences of negligence According to the Civil Code, it is binding on the buyer Payment of losses suffered by creditors (Article 1234), withdrawal of the contract if the duties are mutually beneficial (Article 1266), transfer of risks (Article 1237) and Termination of the contract and compensation (Article 1267)..*

Keyword: *Agreement, Lease, Cancellation Agreement*

PENDAHULUAN

Manusia tidak akan bisa hidup tanpa adanya hubungan timbal balik dari manusia lainnya. Kebutuhan yang beraneka ragam untuk memenuhi hidupnya semakin meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan terbatas. Oleh karena itu manusia disebut makhluk sosial.

Manusia saling melakukan ikatan antara satu sama lain agar kebutuhannya tetap tercapai. Salah satunya adalah dengan melakukan transaksi jual beli, karena dengan jual beli manusia bisa membeli kebutuhan hidup yang tidak dapat dilakukan atau tidak dimiliki.

Ada 2 (dua) pihak dalam sewa, yaitu penyewa dan penyewa. Penyewa mentransfer aset sewaan kepada penyewa untuk penggunaan penuh, penyewa dapat memperoleh keuntungan dari pembayaran dan tarif sewa serta mengembangkan bisnisnya. Penyewa harus berasumsi bahwa penyewa akan membayar sewa untuk properti tersebut. Tentu saja, masih ada kekhawatiran jika penyewa tidak memenuhi janjinya dan malah menjual properti sewaan kepada pihak ketiga, dan penyewa akhirnya menderita kerugian. Untuk membantu orang yang menyewakan barang, dibuatlah kontrak kerangka kerja yang disebut sewa barang.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Burgelijk Wetboek (BW). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa 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.

Perkembangannya didasarkan pada “ kebebasan hukum berkontrak “ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam form pranata sewa-

menyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang of contract (tertulis) biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan.

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa sistem Burgelijk Wetboek (BW) juga memungkinkan para pihak mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam BW, Wvk atau undang-undang lain. Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Pasal 1233 KUHPerdata menentukan “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”.

Penyewaan juga dapat berakhir, pemutusan penyewa biasanya diatur dengan undang-undang. Keputusan untuk mengakhiri sewa tergantung pada penyusunan kontrak. Ketentuan Undang-undang Kontrak Sewa KUH Perdata membedakan antara kontrak sewa lisan dan tertulis. Akhir sewa dapat disebabkan oleh tanggal kedaluwarsa tertentu. Jangka waktu sewa tidak tetap, karena bisa juga menjadi alasan berakhirnya masa sewa

Perjanjian Sewa, pengakhiran atau pengakhiran Jangka Waktu Sewa dalam Perjanjian Sewa tersebut berdasarkan instruksi bahwa Perjanjian Sewa akan berakhir pada waktu yang dianggap tepat oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur kontrak sewa tanpa batas waktu, sehingga kontrak diberikan kepada kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu upaya memahami persoalan masalah dengan memfokuskan atau bersandar pada ilmu hukum. Yuridis normatif menitikberatkan pada hukum dalam kitab, bukan hukum dalam tindakan, bagaimana hukum diterapkan secara sosial. Metode pengumpulan data dalam tulisan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan serta teori dan asas hukum yang berlaku. Teknik analisa dalam penelian ini menggunakan teknik analisa deskriptif- kualitatif yakni dengan menarasikan hasil fakta-fakta yang ada (das sein) dan mengujinya dengan norma yang ada (das sollen) baik peraturan perundangan-undangan maupun norma-norma yang berkembang dan hidup di dalam masyarakat (living law).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Secara Umum

Dalam pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam 1313 dijelaskan bahwa kontrak adalah “suatu perbuatan dengan mana seseorang satu atau lebih orang berkomitmen untuk satu atau lebih orang Pada saat yang sama Prof . Topik: “Kontrak adalah Peristiwa di mana satu orang membuat janji kepada satu atau dua orang lainnya mereka berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu.” Kondisi tertentu harus dipenuhi ketika kontrak diakhiri kontrak tersebut efektif dan tanggung jawab dapat timbul di muka Hukum, KUH Perdata Pasal 1320 - Pasal 1337 menjelaskan persyaratan hukum Perjanjian 21 yaitu:

- a) Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya kata sepakat ini harus bebas dari unsur khilaf, paksaan ataupun penipuan (ps. 1321)
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang- undang meliputi (pasal 1330):
 - Orang-orang yang belum dewasa
 - Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
 - Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perbuatan perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan mengenai perempuan sebagai orang yang tak cakap telah dihapuskan dan dianggap tidak berlaku lagi melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia.

Selain itu dengan munculnya undang-undang perkawinan No. 1 tahun 1974 yang menyetarakan derajat suami dan isteri dalam perkawinan, sehingga saat ini yang dianggap tak cakap hanyalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang di bawah pengampuan, dan orang-orang yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian tertentu. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum. Hal ini akan berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Akibat hukum perjanjian yang sah, yakni yang memenuhi syarat-syarat pada pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Pihak yang melakukan sengketa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, agar tidak ada cacat kehendak pada saat melakukan perjanjian. Hukum Kontrak (Law Of Contract) ditentukan empat syarat sahnya Perjanjian, yaitu:

1. Adanya Kesepakatan (Toesteming Atau Izin) Kedua Belah Pihak; Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kehendak baik itu tidak dapat dilihat atau diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian, maka akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik di antara mereka.

Ajaran yang sekarang dianut adalah Yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya. Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi dalam zaman modern sekarang dimana transaksi-transaksi yang besar lazimnya diadakan tanpahadirinya para pihak berhadapan muka dan lewat suatu korespondensi atau lewat perantara-perantara.

Ada lima cara terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, Karena dalam kenyataannya seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawannya.

Asas Konsensual Dalam Perjanjian

Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian bukanlah hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hukum kekeluargaan, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dengan perjanjian hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta karena adanya "tindakan hukum" (*rechtshandeling*). Tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga para pihak

sepakat bahwa terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. pihak lain menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh “hak/ recht” dan pihak lainnya memikul “kewajiban/plicht” menyerahkan / menunaikan prestasi.

Kesepakatan para pihak menghasilkan sebuah kontrak. itu dalam Hukum kontrak berarti asas persetujuan. Prinsip persetujuan mengikuti pemahaman dengan dasar bahwa kontrak terjadi setelah berakhirnya kontrak. Pada Setelah kesepakatan tercapai, kontrak dibuat. Artinya, pada prinsipnya Kesepakatan bersama sudah ada dan mengikat ketika tercapai pada masalah yang paling penting dari perjanjian tanpa kebutuhan lebih lanjut Formalitas, kecuali ditentukan lain oleh hukum. Perjanjian antar perusahaan Para pihak juga harus bebas dari paksaan, kontrol dan penipuan. Dipaksa terjadi ketika seseorang memberikan persetujuannya karena dia takut akan sesuatu ancaman Misalnya, dia akan diikuti atau rahasianya akan terungkap jika tidak untuk bergabung dengan proposal. Ancaman harus berhubungan dengan suatu tindakan yang dilarang oleh hukum. Ketika terancam ada tindakan diperbolehkan secara hukum, misalnya ancaman tindakan hukum Terkena sebelum hakim untuk menyita barang tidak bisa mengatakan dipaksa Kepedulian dapat berhubungan dengan orang atau benda. Apa tujuan dari para pihak kontrak? Di samping itu Penipuan terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan informasi palsu untuk menipu pihak lain yang lain dengan demikian dibujuk untuk memberikan izin.

Perjanjian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa- menyewa diatur dalam pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerduta. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerduta yang menyebutkan :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatdirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatubarang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang 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. Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Adapun defenisi sewa-menyewa yang dikemukakan C.S.T Kansil adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan sewa tertentu.

Unsur-Unsur Perjanjian Sewa-Menyewa

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk beraskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa- menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut, bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- 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.

Dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, terdapat beberapa unsur penting dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu :

Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengatur bahwa Perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur:

- Suatu Perbuatan : Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, dimana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum
- Antara sekurang-kurangnya 2 (dua) orang
- Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat harus memenuhi 4 (empat) syarat mutlak, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a) kesepakatan para pihak,
- b) kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian,
- c) suatu hal tertentu,
- d) suatu sebab yang halal.

Dan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, setiap Perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Kewajiban yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa- menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUHPerdara. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang- barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdara menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- b) Membayar harga sewa pada waktu- 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 si penyewa
- d) Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

□ Jangka Waktu

Berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPerdara dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu artinya waktu tertentu harus selalu dicantumkan dalam kontrak sewa, tetapi waktu tertentu tidak dapat dicantumkan dalam kontrak sewa selama harga sewa bulanan dan hal-hal lain telah disepakati. Tujuan penetapan jangka waktu ini adalah untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada penyewa.

Subjek dan Objek Sewa-Menyewa

Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan rechtssubject (Belanda) atau law of subject (Inggris). Pada umumnya rechtssubject diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Menurut C.S.T Kansil, yang dimaksud dengan subjek hukum ialah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak di dalam hukum, atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak. Pada definisi yang diberi oleh Kansil, terdapat kata cakap, dimana menurut beliau subjek hukum adalah mereka yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak. Subjek hukum mempunyai peranan yang penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai kewenangan hukum. Didalam berbagai literatur dikenal 2 (dua) macam subjek hukum, yaitu manusia pribadi (natuurlijke persoon) dan badan hukum (rechts persoon).

Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak dilahirkan namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak seperti manusia. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi dan juga merupakan kumpulan bagian dari hukum yang mengaturnya sesuai dengan hukum yang berlaku; umpamanya, badan hukum Perseroan Terbatas menurut Bab III KUHD dan koperasi menurut Undang-Undang No.17 Tahun 2012.

Menurut Soemitro, rechtspersoon adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Sementara Sri Soedewi berpandangan bahwa badan hukum adalah kumpulan orang-orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu berwujud himpunan dan harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu dan ini dikenal dengan yayasan.

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pembatalan Perjanjian Sepihak

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa:

“persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu“.

Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Menurut pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat

supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

1. perjanjian bersifat timbal balik
2. harus ada wanprestasi
3. harus dengan putusan hakim Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi.

Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim. Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (repudiation, anticipatory) adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi anticipatory yang berbeda dengan repudiasi biasa (ordinary) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut; dan di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian.

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:

1. Repudiasi secara tegas
Maksudnya pihak yang menyatakan repudiasi menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melakukan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.
2. Repudiasi secara inklusif
Di samping secara tegas-tegas, maka tindakan repudiasi dapat juga dilakukan tidak secara tegas, tetapi secara inklusif.

Maksudnya dari faktafakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan perjanjian. Kriteria utama terhadap adanya repudiasi inklusif adalah bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas (reasonably clear) bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.

Pembatalan Perjanjian Adalah Pembuatan Melawan Hukum

Istilah “perbuatan melawan hukum“ dalam bahasa Belanda disebut dengan onrechtmatige daad atau dalam bahasa Inggris disebut tort. Kata tort itu sendiri hanya berarti “salah“ (wrong). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata tort berasal dari bahasa latin, yaitu “torquere“ atau “tortus“ dalam bahasa Perancis, seperti kata “wrong“ berasal dari kata Perancis “wrung“, yang berarti kesalahan atau kerugian (injury). Sehingga pada prinsipnya tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu: Juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere. Suum cuique tribuere (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Secara klasik yang dimaksud dengan perbuatan dalam istilah “perbuatan melawan hukum“ adalah:

1. Nonfeasance. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. Misfeasance. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana

merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya

3. Malfeasance. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal ia tidak mempunyai hak untuk melakukannya. (William C. Robinson, 1882:127)

Macam-Macam Alat Bukti Perjanjian

Perjanjian termasuk ke dalam salah satu alat bukti berdasarkan Pasal 1866 KUHPer yaitu bukti tertulis. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPer dan Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB) (“HIR”), alat-alat bukti itu sendiri dalam hukum perdata ada bermacam-macam yang terdiri atas:

- bukti tertulis;
- bukti saksi;
- persangkaan;
- pengakuan;
- sumpah.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPer dan Pasal 165 HIR, bukti tertulis dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Bukti tulisan-tulisan otentik (akta otentik).Yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang- undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPer dan Pasal 165 HIR).

2. Bukti tulisan-tulisan di bawah tangan, Suatu akte yang ditandatangani di bawah tangan dan dibuat tidak dengan perantaraan pejabat umum, seperti misalnya akte jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang dan lain sebagainya yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum (Penjelasan Pasal 165 HIR).

Akan tetapi, walaupun akta otentik dan akta di bawah tangan atau perjanjian di bawah tangan sama-sama merupakan alat bukti, kekuatan pembuktiannya dapat menjadi berbeda. Kekuatannya dapat menjadi berbeda karena:

- Akte otentik itu merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang disebutkan dalam akte itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja. Isi dari akte otentik itu dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan, bahwa apa yang oleh pejabat umum itu dicatat sebagai benar, tetapi tidaklah demikian halnya (Penjelasan Pasal 165 HIR). Hal serupa juga dikatakan dalam Pasal 1870 KUHPer, bahwa akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.
- Sedangkan untuk suatu akta di bawah tangan atau perjanjian di bawah tangan, akan berlaku sebagai bukti yang sempurna sebagai suatu akta otentik jika diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai (Pasal 1875 KUHPer dan Penjelasan Pasal 165 HIR). Jika salah satu pihak memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, atau ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.
- Perbedaan lain adalah: apabila pihak lain mengatakan, bahwa isi akta otentik itu tidak benar, maka pihak yang mengatakan itulah yang harus membuktikan, bahwa akta itu tidak benar, sedangkan pihak yang memakai akta itu tidak usah membuktikan, bahwa isi akta itu betul, sedangkan pada akta bawah tangan, apabila ada pihak yang meragukan kebenaran akta tersebut, maka pihak ini tidak perlu membuktikan, bahwa akta itu tidak betul, akan tetapi pihak yang memakai akta itulah yang harus membuktikan bahwa akta itu adalah betul (Penjelasan Pasal 165 HIR).

Perlindungan Hukum Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa

Dilakukannya wanprestasi oleh pihak penyewa tentu menimbulkan akibat hukum bagi dirinya. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum wanprestasi bagi pihak debitur dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- debitur harus membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak yang menyewakan (Pasal 1243 KUH Perdata);

- apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata);
- debitur harus menerima pengalihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
- debitur wajib untuk memenuhi perikatan jika masih dimungkinkan atau pembatalan perikatan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- debitur diwajibkan untuk membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan dan debitur dinyatakan bersalah.

Upaya perlindungan hukum akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa dapat diperoleh melalui penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut kamus hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar para pihak. Dalam keilmuan hukum perdata, sengketa dapat muncul akibat perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya. Perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian biasanya terkait dengan isinya, pelaksanaannya, maupun penafsirannya.

Ganti Rugi Akibat Pembatalan Perjanjian

Dalam KUH Perdata, pengaturan tentang kerugian dan ganti rugi dirumuskan dalam 2 (dua) pendekatan sebagai berikut:

1. Ganti Rugi Umum

Yakni ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya termasuk di dalamnya perbuatan melawan hukum. Ketentuan tentang ganti rugi umum ini dalam KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dalam buku ketiga, mulai dari pasal 1243 sampai pasal 1252. dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUH Perdata secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah:

- Biaya, Yang dimaksud dengan biaya adalah setiap cost atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum, misalnya biaya perjalanan, konsumsi, biaya akta notaris, dan lain-lain
- Rugi, Dalam arti sempit, yang dimaksud dengan rugi atau kerugian adalah keadaan berkurang atau merosotnya nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum
- Bunga, Merupakan suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya wanprestasi dari kontrak atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Pengertian bunga ini lebih luas dari pengertian bunga sehari-hari yang hanya berarti "bunga uang" (interest), yang hanya dihitung dari persentase hutang pokoknya.

2. Ganti Rugi Khusus

Yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul karena perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum. Selain dari ganti rugi dari bentuk yang umum, KUH Perdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal berikut:

- Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (pasal 1365)
- Ganti rugi terhadap perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (pasal 1366 dan pasal 1367).
- Ganti rugi untuk pemilik binatang
- Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (pasal 1369)
- Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (pasal 1370)
- Ganti rugi karena orang telah cacat anggota badan (pasal 1371)
- Ganti rugi karena tindakan penghinaan (pasal 1380)

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Itu berarti bila seseorang atau lebih membuat suatu ikatan terhadap seseorang, orang tersebut bisa dikatakan sudah membuat suatu perjanjian
2. Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu. Sedangkan Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.
3. Perjanjian sewa menyewa tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena Perjanjian Sewa Menyewa tergolong dalam Perjanjian Timbal balik dan tidak alasan pembenar apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak yang dibatalkan oleh penyewa, dari awal melakukan perjanjian sudah terikat kata sepakat. Pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan baik kerugian secara materiil dan kerugian secara immateriil.
4. Pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, karena perjanjian yang dibuat secara sepihak berlaku sebagai Undang-Undang dan pihak pemberi sewa mendapat kerugian atas benda yang disewakannya, salah satunya kerugian materiil yang berupa ongkos antar dan biaya servis sound system dan kerugian immateriil yang berupa rasa kepercayaan yang telah diberikan kepada penyewa telah berakhir. Kerugian tersebut diakibatkan adanya Wanprestasi dari Penyewa. Wanprestasi terjadi karena penyewa tidak memenuhi prestasi dan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya adalah penyewa telah melanggar adanya kesepakatan yang merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Mahmud Marzuki, Peter, 2011, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta.
- Wirjono Projodikoro, R., 1993, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung.
- Yahya Harahap, M., 1990, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Made Udiana, 2011, Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing, Udayana University Press, Denpasar
- Albukadir Muhammad.1993. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko.2008. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Herlina Budiono.2010. Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotarian. Bandung: Citra Aditya.
- J.J.H Bruggink.1996. Refleksi Tentang Hukum Alih Bahasa: Arief sidharata. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio.1995. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku 1. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188 jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan
- Lukman Yuwono, 2013, “Upaya Perusahaan Rental Untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht Yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil (Studi Kasus

Di Daniswara, Adfan, Nagoya Transport Rent Car Yogyakarta)” Jurnal Ilmiah Fakultas
Hukum Universitas Brawijaya, Malang.