

**STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NOMOR 357/PDT.G/2020/PN.SBY DALAM PERKARA
GUGATAN DUGAAN PENYALAHGUNAAN
KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN*)
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TEMPAT
USAHA**

Oleh

Bil Clifor Kabes

NPM: 41151010170059

STUDI KASUS

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2021**

**CASE STUDY ON THE COURT'S DECISION
NUMBER 357/PDT.G/2020/PN.SBY IN THE CASE OF
ALLEGED ABUSE OF CONDITIONS (MISBRUIK
VAN OMSTADIGHEDEN) IN RENTAL
AGREEMENTS FOR RENTING BUSINESS PLACE**

By

Bil Clifor Kabes

NPM: 41151010170059

CASE STUDY

To fulfill one of the examination requirements to obtain a degree

Bachelor of Law in Law Studies Program



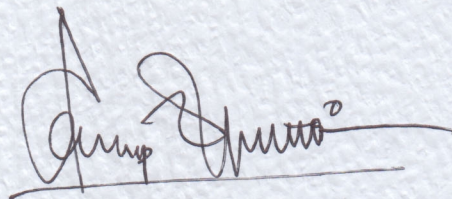
**FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2021**

Dekan,



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H.,M. Si.

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cecep Sutrisna', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Cecep Sutrisna, S.H., M.H.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bil Clifor Kabes
NPM : 41151010170059
Tempat/Tgl. Lahir : Tator, 15 Desember 1999
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat : Jl. Ir.H. Djuanda No.271 L Dago
Kecamatan Dago Kota Bandung
Judul : STUDY KASUS TERHADAP PUTUSAN

PENGADILAN NOMOR 357/PDT.G/2020/PN.SBY
DALAM PERKARA GUGATAN DUGAAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN
OMSTADIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TEMPAT USAHA

Menyatakan dengan sesungguhnya serta penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Bandung, 28 Oktober 2021

Penyusun,



Bil Clifor Kabes

NPM : 41151010170059

ABSTRAK

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam kegiatan bisnis. Keberadaan perjanjian selain digunakan untuk mempertemukan dan mengikat hak dan kewajiban para pihak juga berfungsi memberikan kepastian dan keamanan dalam transaksi bisnis. Suatu perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang dibuat (*asas pacta sunt servanda*) didasarkan dengan itikad baik (*good faith*) serta memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, di antaranya: Adanya kesepakatan/konsensus para pihak (vide: Pasal 1321 – 1328 KUHPerdara), adanya kecapakan/kapasitas para pihak (vide: Pasal 1339 – 1331 KUHPerdara), terkait suatu hal/objek tertentu (vide: Pasal 1332 – 1334 KUHPerdara), terkait suatu sebab/kausa yang halal (vide: Pasal 1335 – 1337 KUHPerdara).

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kesepakatan “tidak sah” jika diberikan karena: kekhilafan (*dwang*), paksaan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*). Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka menjadikan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan.” Bahwa selain kekhilafan, paksaan dan penipuan yang tidak diatur dalam KUHPerdara akan diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*)”. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat pada tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat sehingga gugatan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim. 2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat yaitu: Upaya Hukum Banding, Upaya Hukum Kasasi dan Upaya Hukum Luar Biasa (Peninjauan Kembali).

ABSTRACT

Agreements are an important instrument in business activities. The existence of an agreement is not only used to bring together and bind the rights and obligations of the parties, it also serves to provide certainty and security in business transactions. An agreement made can be said to be valid and legally binding for the parties made (the principle of pacta sunt servanda) based on good faith and fulfill the terms of the agreement as stipulated in article 1320 of the Civil Code, including: / consensus of the parties (vide: Articles 1321 – 1328 of the Civil Code), the competence/capacity of the parties (vide: Articles 1339 – 1331 of the Civil Code), related to a certain thing/object (vide: Articles 1332 – 1334 of the Civil Code), related to a cause/ lawful cause (vide: Articles 1335 – 1337 of the Civil Code).

Article 1321 of the Civil Code stipulates that an agreement is "illegitimate" if it is given due to: oversight (dwang), coercion (dwaling) or fraud (bedrog). Thus, if in an agreement there is an element of error or coercion or fraud, then the agreement of the parties in the agreement is imperfect or in other words there is a will (willsgebreken) in the agreement which gives the consequence that the agreement is "cancellable." That in addition to oversight, coercion and fraud that are not regulated in the Civil Code will be recognized through jurisprudence, namely what is called "Misuse of circumstances (misbruik van omstandigheden/undue influence)". The type of research used in this research is normative juridical.

The results of the study show that: 1) The legal act of abusing the situation (misbruik van omstadigheden) committed by the Defendant could not be proven by the Plaintiffs so that the lawsuit was rejected by the Panel of Judges. 2) Legal remedies that can be taken by the Plaintiffs are: Appeals, Cassation and Extraordinary Legal Efforts (Review).

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi kasus yang berjudul “STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 357/PDT.G/PN.SBY DALAM PERKARA GUGATAN DUGAAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TEMPAT USAHA” tugas akhir ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih dan memberikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat Bapak Cecep Sutrisna, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing yang dengan ketulusan dan kesabarannya telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan, saran dan masukan selama proses pengerjaan tugas akhir ini sehingga dapat terselesaikan, serta tak henti-hentinya memberikan semangat dan perhatian kepada penulis selama berjalannya penyusunan tugas akhir ini.

Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya menghargai yang tinggi kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.H.R.A.R. Harry Anwar, S.H.,M.H., Brigjen pol (Purn) selaku Rektor Universitas Langlangbuana.

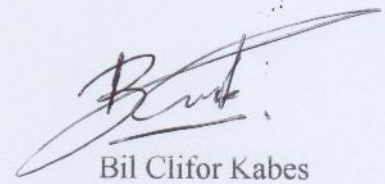
2. Ibu Dr.Hj Hernawati RAS, S.H., M.Si, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak H. Riyanto S Ahmadi, S.H.,M.H. Selaku Ketua Lab Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Rahmat Suharno, S.H.,M.H. Selaku Sekertaris Kaprodi Perdata dan selaku Dosen Wali Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Seluruh Dosen dan Asisten Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Rasa terimakasih yang tidak terhingga penulis sampaikan kepada kedua orang bapak Anton Kabes dan mama Ribka Pandulaka selaku orang tua penulis tercinta. Yang selalu mengingatkan, memberikan dukungan dalam segala bentuk dan selalu mendoakan penulisan dalam penulisan tugas akhir ini. Terima kasih juga untuk kakak penulis yang selalu mengingatkan Bob Johanis Krismon Kabes dan adik tercinta yang selalu memberikan doa dan semangat baik secara materil maupun moril dan juga kasih sayang yang telah diberikan, kepada seseorang yang

terkasih yang selalu menjadi penyemangat bagi penulis dalam penulisan tugas akhir ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkati studi kasus ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya untuk menabah pengetahuan.

Bandung, Oktober 2021



Bil Clifor Kabes

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Pemilihan Kasus	1
B. Kasus Posisi	11
BAB II MASALAH HUKUM DAN TINJUAN TEORITIS	19
A. Masalah hukum	19
B. Tinjauan Teoritik	19
BAB III RINGKASAN HUKUM DAN PERTIMBANGAN HUKUM.....	60
A. Ringkasan Hukum	60
B. Pertimbangan Hukum	60
BAB IV ANALISIS KASUS ANALISIS KASUS TERHADAP	
PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 357/Pdt.G/2020/PN.Sby	76
A. Perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) pada perjanjian sewa menyewa tempat usaha pada Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby	76
B. Upaya Hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby.....	89

BAB V KESIMPULAN 92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam kegiatan bisnis. Keberadaan perjanjian selain digunakan untuk mempertemukan dan mengikat hak dan kewajiban para pihak juga berfungsi memberikan kepastian dan keamanan dalam transaksi bisnis. Pada era industri saat ini setiap transaksi bisnis yang mempertemukan kepentingan para pihak dapat dipastikan akan menggunakan perjanjian sebagai payung hukumnya. Perjanjian saat ini dapat dikatakan menjangkau hubungan masyarakat yang sangat luas. Sebab saat ini masyarakat sudah sadar akan pentingnya sebuah perjanjian dalam setiap perikatan hukum yang mereka lakukan. Mulai dari pinjam meminjam, sewa menyewa dan lain sebagainya.¹

Suatu perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang dibuat (*asas pacta sunt servanda*) didasarkan dengan itikad baik (*good faith*) serta memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, di antaranya:

1. Adanya kesepakatan/konsensus para pihak.
2. Adanya kecapakan/kapasitas para pihak.
3. Terkait suatu hal/objek tertentu.
4. Terkait suatu sebab/kausa yang halal.

¹ Hanifah Nuraini, Dauri, Thio Haikal A, Ricco Andreas, "Paradigma Interpektif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan", *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4 Nomor 2, April 2020, Halaman 259-280 DOI: <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v4.i2.p259-280>, hlm. 260.

Keempat syarat ini bersifat kumulatif, artinya tidak dipenuhinya salah satu syarat dapat membawa akibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum.²

Syarat pertama dan kedua berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat ketiga dan keempat memenuhi tujuan karena dengan objek dalam perjanjian tersebut. Jika para pihak tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan (dapat dibatalkan). Artinya, satu pihak yang merasa dirugikan akibat perjanjian dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari Pengadilan mengenai hal tersebut. Lain halnya jika para pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum (*null and void*). Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sejak awal sehingga tidak akan mengikat para pihak.

Berkaitan dengan syarat sah perjanjian yang pertama yaitu syarat kesepakatan bahwa yang dimaksud dengan kesepakatan adalah sesuai dengan pernyataan dengan kehendak dalam diri masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian sehingga para pihak setuju mengenai hal-hal pokok dari isi perjanjian yang dibuat.

Persyaratan kesepakatan merupakan representasi dari asas konsensualisme. Asas konsensualisme berarti kesepakatan, yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata perjanjian. Berdasarkan asas

² Nabiyla Risfa Izzati, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) sebagai alasan Pembatalan Perjanjian Kerja di Pengadilan Hubungan Industrial, Masalah-Masalah Hukum, *Jilid 49* No.2, April 2020, hlm. 181.

konsensualisme itu dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konvensi para pihak yang membuat perjanjian.

Selanjutnya menurut Kartini Mujadi & Gunawan Widjaja sebagaimana dikutip oleh Glenn Biondi menyebutkan bahwa maksud dari asas konsensualisme adalah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan meskipun kesepakatan itu dilakukan secara lisan. Dengan demikian dapat diartikan bahwa pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas namun meskipun demikian untuk menjaga kepentingan para pihak diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.³

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kesepakatan “tidak sah” jika diberikan karena :

1. Kekhilafan (*dwang*) atau
2. Paksaan (*dwaling*) atau
3. Penipuan (*bedrog*)

Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka menjadikan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan.”

³ Glenn Biondi, “Analisis Yuridis Keabsahan Kesepakatan Melalui Surat Elektronik (e-mail) berdasarkan Hukum Indonesia”, 2016, <https://media.neliti.com>, hlm. 7.

Bahwa selain kekhilafan, paksaan dan penipuan terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam KUHPerdara akan diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*)”.

Penyalahgunaan keadaan adalah sebuah ajaran/doktrin yang muncul pertama kali di Inggris pada abad ke 15 dengan istilah *undue influence*. Ajaran *undue influence* ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19. Doktrin ini banyak dikembangkan oleh hakim di pengadilan dalam perkara-perkara yang mana kedudukan kedua belah pihak yang bersengketa tidak setara. Dalam artian salah satu pihak memiliki kuasa yang lebih besar terhadap pihak yang lain. Ajaran *undue influence* kemudian muncul untuk memastikan bahwa pengaruh satu pihak atas pihak lain tidak disalahgunakan.⁴ Menurut Asikin Kusumah Atmadja sebagaimana dikutip oleh Fatmah Paparang menyebutkan bahwa penyalahgunaan sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak.⁵

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila satu pihak mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, tidak dapat berpikir panjang, kondisi yang sedang sakit atau tidak berpengalaman untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya ia mencegahnya.

⁴ *Ibid.*

⁵ Fatmah Paparang, “Misbruik Van Omstandigheden dalam Perkembangan Hukum Kontrak, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol 22, No. 6, Juli 2016, hlm. 51.

Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dapat menjadi dua kategori, yaitu:

1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain;
2. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis/kejiwaan (*geestelijke overwicht*);

Prasyarat untuk dikatakan adanya keadaan karena keunggulan ekonomis adalah sebagai berikut:

1. Satu pihak harus memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak lain;
2. Pihak lain telah melakukan perjanjian.

Sedangkan untuk prasyarat dapat dikatakan adanya keadaan karena keunggulan psikologis adalah sebagai berikut:

1. Salah satu pihak yang menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, atasan dan bawahan, suami dan isteri, dokter dan pasien, pengacara dan klien dan lain sebagainya;
2. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain seperti adanya keadaan sakit, tidak berpengalaman, kurang pengetahuan, dan sebagainya.

Batalnya perjanjian karena alasan keadaan merupakan pengejawantahan kontemporer dalam hukum perdata yang esensinya bahwa “perikatan yang mengakibatkan kerugian dari salah satu pihak adalah harus dibatalkan karena adanya keadaan.” Penyalahgunaan keadaan sebagai tuntutan perjanjian pertama

kali diakomodir oleh Mahkamah Agung dengan Yurisprudensi No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002: kaidah hukum yang dapat ditarik dari yurisprudensi tersebut, yaitu:

1. Dalam kebebasan berkontrak hakim meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas kehendaknya.
2. Dalam perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan dapat digunakan sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.

Penilaian ada tidaknya keadaan harus dilakukan secara kasuistis. Berhubung hingga saat ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara limitatif menyebutkan kriteria keadaan. Oleh karena itu, maka setiap masalah harus dilihat secara objektif-rasional mengenai situasi dan kondisi pada saat ditutupnya perjanjian dan formulasi prestasi maupun kontra prestasi pada perjanjian itu sendiri. Kesimpulan adanya keadaan secara subyektif semata tanpa melihat kriteria objektif dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang mencenderai keadilan. Maka untuk menentukan ada tidaknya keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah :

1. Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut, dan

2. Dari aspek proses penutupannya perjanjian, hal itu terjadi karena adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat dari posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi maupun psikologis.

Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian terjadi pada kasus Siti Cholifah, Muhammad Ali Sodikin, Muhammad Ainur Rofik (Para Penggugat) dan Tergugat (Charles Christian Badar). Para penggugat merupakan ahli waris dari Bapak Mulyono (Alm) yang melakukan perjanjian sewa menyewa tempat usaha berupa tanah dan bangunan dengan Tergugat (Charles Christian Badar). Pada bulan Juli 2017 terjadi perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono dengan Tegugat berupa tanah dan bangunan dengan jangka waktu sewa selama 20 tahun dengan harga sewa Rp. 30.000.000/tahun. Dan apabila Pihak yang menyewakan melakukan pembatalan maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penyewa/Tergugat.

Sewa menyewa tersebut telah dicantumkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Oktober 2017 dan dilegalisasi oleh Notaris Soeprayitno, S.H di Surabaya. Menurut pengakuan Tergugat, Tergugat sudah membayar uang sewa selama 220.000.000 kepada Bapak Mulyono (Alm) namun tergugat tidak menunjukkan bukti pembayaran sewa tersebut. Selain itu juga, Bapak Mulyono (Alm) tidak diberikan berkas perjanjian tersebut sehingga pihak yang menyewakan sama sekali tidak diberikan kesempatan untuk mempelajari

perjanjian terlebih lagi pihak yang menyewakan (Bapak Mulyono Alm) secara status ekonomi berada di bawah tergugat dan orang yang awam hukum.

Perjanjian yang dilakukan oleh Tegugat dengan Bapak Mulyono (Alm)/Para Ahli Waris adalah suatu perjanjian yang patut diduga adanya suatu penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*unde influence*) yaitu suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis. Bapak Mulyono (Alm) adalah orang yang awam hukum dan tidak pernah melakukan perjanjian sebelumnya terlebih lagi secara status sosial Bapak Mulyono (Alm) berada di bawah status sosial Tegugat.

Dalam sidang pengadilan Tingkat I Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak gugatan para Penggugat dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan baik secara surat maupun saksi terjadinya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tegugat dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha.

Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Henry P. Panggabean, suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) jika ditemukan empat syarat-syarat atau faktor-faktor terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak yang telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan causal (*causal verband*). Adalah suatu sebab penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi.⁶

Dalam kasus ini indikasi penyalahgunaan keadaan terlihat dimana keadaan Bapak Mulyono (Alm) tidak berpengalaman dalam melakukan perjanjian, dimana menurut hemat penulis disini sesuai dengan syarat pertama karena. Selain berada tidak berpengalaman Bapak Mulyono (Alm) juga berada dalam kondisi ekonomis dan status sosial yang lebih lemah dari pada Tergugat yang mana disini sesuai dengan syarat yang kedua karena keadaan istimewa dari Tergugat membuat Bapak Mulyono (Alm) tergerak hatinya untuk menandatangani kontrak. Berdasarkan penjabaran singkat di atas maka sudah jelas terlihat bahwa terdapat satu hal baru sebagai tolak ukur cacat kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan, yang mana mempunyai kemiripan dengan paksaan, hanya saja doktrin penyalahgunaan keadaan ini belum diatur dalam

⁶ Henry. P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Jakarta, 1991, hlm. 48.

perundang-undangan sehingga Para Penggugat berhak untuk melakukan upaya hukum agar memperoleh keadilan.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*). Dua di antaranya berjudul:

1. Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia

Penulis Sutedjo Bomantoro Tahun 2004 Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

2. Pembuktian Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sebagai dasar Pembatalan Perjanjian.

Penulis Matius Hanungka Jinawi Tahun 2020 Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi berkaitan dengan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) khususnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan yang secara khusus membahas tentang Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam perjanjian sewa menyewa pada sebuah putusan pengadilan dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk meneliti penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstadigheden*) dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha pada Putusan Pengadilan Nomor 357/Pdt.G/2020/Pn.Sby dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul “STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 357/PDT.G/2020/PN.SBY DALAM PERKARA

GUGATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN*) DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TEMPAT USAHA”.

B. Kasus Posisi

Sengketa yang terjadi antara Para Penggugat (Siti Cholifah, Muhammad Ali Sodikin, Muhammad Ainur Rofik) dan Tergugat (Charles Christian Badar) berawal dari adanya perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (Alm.) (Pihak yang Menyewakan) dan Tergugat (Charles Christian Badar), dengan obyek sewa menyewa berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) sejak bulan Juli 2017.

Namun pada 1 Januari 2018 Bapak Mulyono selaku Pihak yang menyewakan meninggal dunia dengan Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-10012018-0074 tertanggal 11-1-2018 (sebelas Januari duaribu delapan belas), Maka berdasarkan hukum obyek sewa menyewa tersebut saat ini beralih kepada Para ahli warisnya, yaitu Para Penggugat (Siti Cholifah, Muhammad Ali Sodikin, Muhammad Ainur Rofik).

Perjanjian Sewa Menyewa antara Bapak Mulyono dengan Tergugat dicantumkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Oktober 2017 dan

dilegalisasi oleh Notaris Soeprayitno di Surabaya. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas berisi sebagai berikut:

1. Bapak Mulyono (Pemilik) menyewakan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) sejak bulan Juli 2017 kepada Bapak Charles Christian Badar (TERGUGAT/Penyewa) adapun jangka waktu sewa menyewa adalah selama 20 (dua puluh) tahun;
2. Harga sewa pertahun adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
3. Pembayaran sewa adalah sebagai berikut :
 - a. Tahun Pertama dan Tahun Kedua adalah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang dibayarkan saat penandatanganan perjanjian ini;
 - b. Tahun Ketiga dan Keempat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar oleh Pihak Penyewa/Tergugat dibayar pada bulan September dan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Desember tahun ketiga;
 - c. Tahun Kelima dan Keenam sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun kelima;

- d. Tahun Ketujuh dan Kedelapan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun ketujuh;
- e. Tahun Kesembilan dan Kesepuluh sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun kesembilan.
- f. Dan untuk berikutnya pembayaran menurut perjanjian diatas sampai dengan tahun ke 20 (dua puluh).
- g. Dan apabila Pihak yang menyewakan melakukan pembatalan maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penyewa/Tergugat.

Sebelum mengajukan gugatan Para Penggugat telah beberapa kali berusaha untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara kekeluargaan. Akan tetapi tidak Tergugat tidak menghiraukan dan tidak menghargai usaha dari pihak penggugat.

Kemudian pada tanggal 10 Januari 2019 Tergugat mengirimkan surat kepada Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat telah membayar uang sewa kepada Bapak Mulyono (Alm.) sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat juga meminta agar Para Penggugat melakukan perbaikan-perbaikan atas obyek sewa menyewa sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Karena surat pemberitahuan tersebut di atas maka Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat tertanggal 9 Juli 2019 kepada Tergugat yang pada pokoknya karena tidak adanya bukti pembayaran sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud, dan Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti pembayarannya dan tidak melakukan pembayaran maka Para Penggugat meminta agar Tergugat segera meninggalkan obyek sewa menyewa, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak penyewa.

Kemudian pada tanggal 24 Juli 2019 Tergugat memberikan tanggapan dan mengirimkan surat kepada Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perpanjangan pembayaran sewa menyewa selama 5 (lima) tahun yaitu sejak 5 Oktober 2019 - 5 Oktober 2024 dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Namun pada surat tersebut Tergugat tidak melampirkan bukti pembayarannya dan setiap Para Penggugat meminta bukti pembayaran selalu dipersulit dan hanya dijanji-janjikan.

Menindaklanjuti surat-surat tersebut diatas, maka pada tanggal 7 Agustus 2019, kuasa hukum Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan. Dengan diwakili oleh kuasa hukum Para Penggugat maka dilakukan pertemuan. Hasil pertemuan pertama dengan kuasa hukum Tergugat, Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat selaku pihak penyewa, sanggup untuk melakukan pembayaran Rp. 30.000.000,- (tiga

puluh juta rupiah) dan mohon perpanjangan waktu sewa selama 3 (tiga) tahun hingga tahun 2022.

Atas penawaran tersebut Para Penggugat meminta agar sewa diperpanjang cukup 2 (dua) tahun saja tanpa penambahan uang sewa, atau sebagaimana yang diminta Tergugat dengan masa sewa diperpanjang 3 (tiga) tahun dengan pembayaran sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Penawaran tersebut ditindaklanjuti dengan pertemuan kedua antara Para Penggugat dengan kuasa hukum Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2019, dalam pertemuan tersebut kuasa hukum Tergugat menyampaikan keberatan akan tetapi akan dicoba menyampaikan kepada Tergugat. Kuasa hukum Tergugat sendiri juga merasa ada yang janggal jika perjanjian sewa sampai 20 tahun (dua puluh tahun) lebih-lebih Tergugat tidak bisa menunjukkan bukti pembayaran sebagaimana yang telah disampaikan telah membayar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Penawaran Tergugat untuk memperpanjang sewa selama 3 tahun akhirnya disepakati oleh Para Penggugat dengan alasan agar urusan cepat selesai. Akan tetapi ketika Para Penggugat akan menerima penawaran tersebut, justru Tergugat menolaknya dengan alasan tidak mau lagi dan tetap pada perjanjian awal akan menyelesaikan sewa menyewa hingga 5 (lima) tahun kedepan; atas pertanyaan tergugat tersebut, maka para penggugat meminta agar tergugat menunjukkan bukti-bukti pembayaran sewa menyewa antara tergugat dengan dengan (Alm. Bapak Mulyono); Pada tanggal 24 September 2019 para

penggugat sudah meminta bukti pembayaran namun sampai saat ini pun tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat. Kemudian para tergugat menanyakan kepada Notaris/PPAT Soeprayitno, apakah mengetahui atas pembayaran sewa menyewa tersebut, Beliau menyampaikan bahwa yang beliau tahu hanya pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) selebihnya beliau tidak mengetahui, lebih-lebih para pihak hanya melakukan legalisasi di Kantor Notarisnya.

Ketika melakukan perjanjian pada tanggal 5 Oktober 2017 di kantor Notaris/PPATSoeprayitno pihak yang menyewakan (Bapak. Mulyono (alm)) tidak diberi berkas perjanjian tersebut sehingga pihak yang menyewakan sama sekali tidak diberi kesempatan untuk mempelajari perjanjian, lebih-lebih lagi pihak yang menyewakan secara status ekonomi berada dibawah Tergugat dan orang yang awam hukum.

Pada perjanjian yang dilakukan oleh Bapak Mulyono dengan Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2017, patut diduga adanya penyalahgunaan keadaan. Adanya perjanjian sewa menyewa selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan nilai sewa tetap (*flat rate*) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan pembayaran dilakukan dengan cara dicicil adalah suatu perjanjian yang sangat merugikan pihak yang menyewakan dan hal ini patut diduga adanya itikad tidak baik dari Tergugat oleh karena isi dari perjanjian semua yang menyusun adalah Tergugat kemudian dilegalisasi di kantor Notaris sedangkan salinan perjanjian pihak yang menyewakan tidak diberi.

Isi perjanjian sangatlah merugikan bagi pihak yang menyewakan oleh karena dengan nilai sewa tetap, pembayaran dicicil dan adanya denda sebesar 2x (dua kali) nilai sewa yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) bagi pihak yang menyewakan apabila pihak yang menyewakan memutus perjanjian adalah suatu penghukuman yang tidak adil, dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan klausul-klausul denda apabila Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi dari obyek sewa. Selain itu perjanjian tanggal 5 Oktober 2017 di susun oleh Tergugat tanpa memberikan salinannya kepada pihak yang menyewakan sehingga sangatlah jelas perjanjian tersebut dipolitisasi oleh Tergugat dengan maksud menguntungkan diri sendiri dan secara tegas merugikan pihak yang menyewakan.

Perjanjian tertanggal 5 Oktober 2017 antara Tergugat dengan Bapak Mulyono (alm) (Pewaris Para Penggugat) adalah suatu perjanjian yang patut diduga adanya suatu Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* yaitu suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis. Bahwa Bapak Mulyono (alm) adalah orang yang awam hukum dan tidak pernah mengadakan perjanjian sebelumnya lebih-lebih lagi secara status sosial Pihak yang menyewakan berada dibawah status sosial Pihak Penyewa (Tergugat).

Dalam posisi ekonomi Tergugat yang jauh lebih unggul, dalam posisi dimana Pihak yang menyewakan Bapak Mulyono (alm) hanya bekerja buruh, dalam keadaan dimana nilai sewa ditentukan dengan harga yang sangat murah dibawah pasar dan pembayaran dilakukan secara termin lebih-lebih lagi harga sewa yang tidak ada kenaikan dan sama sekali tidak ada penaksir yang netral dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, jelaslah hal tersebut merugikan Para Penggugat dan telah nyata Tergugat telah penyalahgunaan keadaan.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 BW, bahwa cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi jika terjadi karena kekhilafan/ kesesatan, penipuan, dan paksaan. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (BW) tidak mengatur mengenai “Penyalahgunaan Kehendak” atau yang sering disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian.

BAB II

MASALAH HUKUM DAN TINJUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum

Berdasarkan latar belakang masalah dan kasus di atas maka masalah hukum pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) pada perjanjian sewa menyewa tempat usaha pada Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat terhadap Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby?

B. Tinjauan Teoritik

1. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan sebagai doktrin baru di dalam lapangan hukum perdata belum mempunyai pengertian yang spesifik. Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden*.⁷ dan *undue influence*.⁸ Dalam sistem *common law* selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu

⁷ Algra et.al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda- Indonesia*, Binacipta, Bandung, 1983, hlm. 301

⁸ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, St.Paul Minn; West Publishing Co, hlm.1062

dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *unconscionability* (keadaan yang berat sebelah).

Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Henry P. Panggabean, suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) jika ditemukan empat syarat-syarat atau faktor-faktor terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*). Hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu pihak yang telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- e. Hubungan causal (*causal verband*). Adalah suatu sebab penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi.⁹

⁹ Henry. P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Jakarta, 1991, hlm. 48.

Dari keempat syarat atau faktor di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah seperti yang tercantum dalam NBW Pasal 44, yaitu seorang dianggap melakukan suatu *misbruik van omstandigheden* apabila ia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain telah melakukan suatu perbuatan hukum tertentu karena orang itu berada dalam keadaan-keadaan yang khusus, seperti berada dalam keadaan sangat membutuhkan, berada dalam keadaan ketergantungan, berada dalam keadaan kecerobohan, memiliki kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman, dan ia telah menganjurkan dilakukannya perbuatan hukum itu oleh orang lain itu, meskipun hal yang diketahui atau hal yang seharusnya diketahui itu seharusnya mencegah ia untuk menganjurkan orang lain itu berbuat yang demikian itu.¹⁰ Sebelum ketentuan penyalahgunaan keadaan dicantumkan ke dalam NBW (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*), cukup lama dan cukup banyak permasalahan yang terkandung di dalamnya dibahas oleh para ilmuan, khususnya dalam hubungannya dengan pemutusan perkara oleh hakim. Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan disebabkan belum adanya ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu. Di dalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan,

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm, 124.

maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.¹¹

Pertimbangan hakim dalam putusannya untuk membatalkan suatu perjanjian seperti di atas ternyata tidak didasarkan pada salah satu alasan (klasik) pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak seperti disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara, berupa: kesesatan (*Dwaling*), paksaan (*Dwang*), dan penipuan (*Bedrog*). Hal ini dikarenakan dalam perjanjian-perjanjian tersebut tidak ditemukan unsur-unsur kesesatan, paksaan maupun penipuan, tetapi di lain pihak dirasakan adanya ketidakadilan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, atas dasar pertimbangan keadilan maka munculah istilah penyalahgunaan keadaan untuk menampung masalah-masalah yang belum tercakup di dalam ketiga unsur cacat kehendak tersebut. Sehingga dengan tambahan ajaran tentang penyalahgunaan keadaan itu diharapkan dalam memutuskan suatu perkara hakim tidak semata-mata berpandangan pragmatis pada dasar hukum yang ada, tetapi selalu dinamis sesuai dengan perkembangan masalah-masalah hukum, sehingga keputusan yang diambil mengandung nilai keadilan yang tinggi.

Sebelum ajaran penyalahgunaan keadaan mengemuka, setiap peristiwa kontrak yang timbul karena salah satu pihak menyalahgunakan kesempatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya maka peradilan melihat kepada causa yang tidak halal, yaitu keadaan yang

¹¹ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian....*, hlm. 39

bertentangan dengan ketertiban umum dan kebiasaan yang baik, dan berdasarkan hal itu menganggap kontrak tidak berlaku untuk sebagian atau seluruhnya.

Pada umumnya secara teoritis hanya dikenal dua macam/jenis penyalahgunaan keadaan. Secara garis besar penyalahgunaan keadaan dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:¹²

- a. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi/*economische overwicht* dari satu pihak terhadap pihak lain.
- b. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi/*geestelijke overwicht* dari satu pihak terhadap pihak lain.

Selain kedua macam/jenis penyalahgunaan keadaan tersebut, Lebens De Mug mengemukakan pendapat mengenai adanya jenis penyalahgunaan keadaan yang ketiga, yaitu karena adanya keadaan darurat/*nood toestand*. Pendapat ini kurang mendapat sambutan dari kalangan para ahli hukum. Kalangan ahli hukum pada umumnya berpendapat bahwa keadaan darurat yang dimaksud oleh Lebens De Mug ini biasanya dimasukkan ke dalam kelompok penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan ekonomi).¹³ Antara dua macam/jenis penyalahgunaan keadaan tersebut, kasus penyalahgunaan keadaan yang disebabkan oleh adanya keunggulan ekonomi lebih banyak menghasilkan keputusan hakim daripada penyalahgunaan keadaan yang disebabkan oleh

¹² Ahmadi Miru & Yodo Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 120.

¹³ *Ibid.*

adanya keunggulan psikologis.¹⁴ Kemungkinan hal ini disebabkan karena sulitnya pembuktian terhadap adanya keunggulan psikologis dari salah satu pihak kepada pihak lainnya. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi lebih mudah dibuktikan.

Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi syarat utama sebagai berikut:¹⁵

- a. Satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi daripada pihak lainnya.
- b. Adanya keunggulan ekonomi dari salah satu pihak tersebut menyebabkan pihak yang lain terdesak untuk menyepakati perjanjian yang bersangkutan.

Ada suatu keadaan terdesak dan tidak ada alternatif pilihan lain bagi pihak yang lemah secara ekonomi selain untuk menyepakati perjanjian tersebut. Keadaan ini juga menyebabkan pihak yang lemah secara ekonomi tidak memiliki daya tawar/*bargaining power* yang cukup untuk melakukan suatu perundingan yang *fair* mengenai isi dari perjanjian tersebut¹⁶.

Berbeda dengan syarat di atas, penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi harus memenuhi syarat utama sebagai berikut¹⁷ :

¹⁴ *Ibid*, hlm. 121.

¹⁵ *Ibid*.

¹⁶ *Ibid*.

¹⁷ *Ibid*.

- a. Adanya ketergantungan secara psikologis dari salah satu pihak terhadap pihak lainnya, yang dimanfaatkan/disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologi.
- b. Adanya kesukaan psikologi yang luar biasa antara pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya. Pihak yang memiliki kesukaan secara psikologi terhadap pihak lain itulah yang lemah secara psikologi dalam proses pembuatan perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan psikologi ini dikarenakan adanya kesukaan secara psikologi yang luar biasa yang dimanfaatkan/disalahgunakan pihak lawan, sehingga pihak tersebut melakukan perbuatan hukum yang tidak bijaksana yang sebenarnya merugikan bagi dirinya.¹⁸

2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

a. Definisi Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian

Istilah perjanjian sudah banyak digunakan oleh masyarakat, eksistensi perjanjian sebagai suatu perikatan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.

Pengaturan mengenai perjanjian terdapat di dalam Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat

¹⁸ *Ibid.*

(1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁹ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁰

Menurut R. Setiawan sebagaimana dikutip oleh Leli Joko Suryono perjanjian sebagai mana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.²¹

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogensrechtelijke betrekking*) antara dua pihak, dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.²²

Wirjono Prodjodikoro menerangkan bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji

¹⁹ R. Soeroto, *Perjanjian di bawah tangan (pedoman praktis dan aplikasi hukum)*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3.

²⁰ *Ibid.* hlm.4

²¹ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta, 2014, hlm.45.

²² H. Mashudi & Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm. 35.

untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²³

Menurut Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa “perjanjian adalah persetujuan dengan nama dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”²⁴

Sedangkan Prof. Subekti, memberikan definisi bahwa : “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”²⁵ Lebih lanjut, Prof. Subekti menerangkan bahwa dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan yang artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan, dan perikatan yang terbit tersebut adalah antara dua orang atau lebih yang membuatnya dan dalam bentuk yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat berupa pengucapan maupun tertulis. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam

²³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Cet. VIII, Sumur, Bandung, 1985, hlm. 11

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

²⁵ Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cet. XXI, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.²⁶

Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan tersebut diatas maka dapat disebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut hal (prestasi) tersebut. Perjanjian antara dua orang atau lebih tersebut mengakibatkan terjadinya perikatan diantara mereka. Berdasarkan perikatan tersebut berarti masing-masing pihak saling terikat untuk memenuhi kewajibannya masing-masing dan saling berhak atas haknya masing-masing, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis oleh para pihak.

Dari berbagai pengertian perjanjian yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian terdiri dari beberapa unsur, yaitu:²⁷

- 1) kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- 2) kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
- 3) keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- 4) akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan

²⁶ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 2.

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 5.

5) dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Memahami unsur-unsur perjanjian sangat penting agar kita dapat mengetahui dengan pasti apakah yang kita hadapi termasuk perjanjian atau bukan. Berikut ini penjelasan dari tiap unsur perjanjian tersebut:

1) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih

Dalam hal ini kata sepakat dapat dimaknakan sebagai pernyataan kehendak. Suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Inilah yang menjadi perbedaan pokok antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak. Pada perbuatan hukum sepihak pernyataan kehendak hanya berasal dari satu pihak. Sehingga perbuatan hukum sepihak, seperti membuat surat wasiat dan mengakui anak luar kawin tidak termasuk ke dalam perjanjian.²⁸

2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak

Kehendak dari para pihak saja tidak cukup untuk melahirkan suatu perjanjian. Kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan terdapat kesepakatan di antara para pihak, terbentuklah suatu perjanjian di antara mereka.²⁹

3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum

²⁸ *Ibid*, hlm. 5-7.

²⁹ *Ibid*, hlm. 7-9.

Suatu janji atau pernyataan kehendak tidak selamanya menimbulkan akibat hukum. Terkadang suatu pernyataan kehendak hanya menimbulkan kewajiban sosial atau kesusilaan. Misalnya janji di antara beberapa orang untuk menonton bioskop. Apabila salah satu di antara mereka tidak dapat menepati janjinya untuk hadir di bioskop, maka ia tidak dapat digugat di hadapan pengadilan.³⁰

- 4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik

Akibat hukum yang terjadi adalah untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban terhadap pihak yang lainnya atau bersifat timbal balik. Yang perlu diperhatikan adalah akibat hukum dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dan tidak boleh merugikan pihak ketiga (Pasal 1340 KUH Perdata).³¹

- 5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan

Pada umumnya para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian. Namun dalam beberapa perjanjian tertentu undang-undang telah menentukan bentuk yang harus dipenuhi. Misalnya untuk pendirian perseroan terbatas harus dibuat dengan akta notaris.³²

b. Asas – Asas Dalam Perjanjian

Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem yang terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang

³⁰ *Ibid*, hlm. 9-10.

³¹ *Ibid*, hlm. 10-11.

³² *Ibid*, hlm. 11-13.

berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.³³ Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokkan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.

1) Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.³⁴

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang

³³ *Ibid*, hlm.15.

³⁴ Mariam Darus Badruzaman., dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 43.

pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :³⁵

- a) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin.
- b) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :³⁶

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.

³⁵ *Ibid*, hlm. 46.

³⁶ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 15-16

- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdara, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasaan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.³⁷

Asas *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian. Dalam hal ini jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-

³⁷ *Ibid*, hlm. 21.

Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.³⁸

4) Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.³⁹

Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepastian. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.⁴⁰

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian :⁴¹

- a) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.

³⁸ *Ibid*, hlm. 22.

³⁹ *Ibid*, hlm. 30.

⁴⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 374.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 375.

b) Asas iktikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

5) Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.⁴²

6) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.⁴³

7) Asas Kepatutan

⁴² Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, hlm. 87.

⁴³ *Ibid*, hlm. 88.

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁴⁴

Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

c. Syarat Sah Perjanjian

Pengaturan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian dimana terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan syarat supaya suatu perjanjian sah diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya:

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁴⁵ Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Ada beberapa

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 89.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman., dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, hlm. 73.

teori yang menjelaskan saat-saat terjadinya perjanjian antara pihak, yaitu:⁴⁶

- a) Teori kehendak (*wilstheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.
- b) Teori pengiriman (*verzendtheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*), mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui tawarannya diterima.
- d) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dalam hukum perjanjian ada empat sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas, yaitu:⁴⁷

- a) Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya dan mengenai barangnya.
- b) Paksaan dalam arti luas meliputi segala ancaman baik kata-kata atau tindakan. Orang yang di bawah ancaman maka kehendaknya tidak bebas maka perjanjian dapat dibatalkan.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 74.

⁴⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.

- c) Penipuan dilakukan dengan sengaja dari pihak lawan untuk mempengaruhi ke tujuan yang keliru atau gambaran yang keliru. Penipuan tidak sekedar bohong tetapi dengan segala upaya akal tipu muslihat dengan kata-kata atau diam saja yang menimbulkan kekeliruan dalam kehendaknya.
- d) Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya ia harus mencegahnya.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Setiap orang yang sudah dewasa atau *baliqh* dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum. Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang berada dibawah pengampuan;

Orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak, gelap mata, dan pemboros.⁴⁸

⁴⁸ Ahmadi Miru & Yodo Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen...*, hlm. 2-3.

c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Mengenai perempuan yang tidak cakap, hal ini tetap dianggap tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri diseluruh Indonesia bahwa perempuan adalah cakap sepanjang memenuhi syarat telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Arti kekhilafan atau kekeliruan ini Undang-Undang tidak memberikan penjelasan lebih lanjut, hanya ilmu pengetahuan (doktrin) dan Yurisprudensi memberikan pengertian kekhilafan itu. Doktrin memberikan pengertian bahwa kekhilafan itu sebagai khilaf atau kekeliruan terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting terhadap benda atau orang yang menjadi objek. Pentingnya sifat pokok dari benda itu, apabila terjadi kekhilafan dan memenuhi sifat pokok perjanjian itu bisa dituntut pembatalannya. Paksaan dapat juga diklasifikasi menjadi semata-mata paksaan psikis dan bukan paksaan fisik, sebab dalam paksaan fisik tidak mungkin

seseorang yang dipaksa mempunyai kemauan, jadi tidak mungkin ada kesepakatan antara yang membuat perjanjian itu.

3) Suatu hal tertentu;

Dalam pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut, jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud objek yang diperjanjikan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat, hal tersebut tidak diharuskan oleh Undang-Undang.

4) Suatu sebab yang halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal, namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jadi perjanjian yang mereka lakukan adalah batal demi hukum atau dianggap perjanjian itu tidak pernah terjadi, sedangkan tekanan psikis harus ada cemas akan menderita kerugian mengenai dirinya, apakah kehilangan jiwanya, sama seperti kebebasannya.

Dua syarat yang pertama dinamakan **syarat subyektif**, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan **syarat**

obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.⁴⁹

Dalam suatu perjanjian jika syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak harus meminta perjanjian tersebut dibatalkan kepada hakim. Jadi selama salah satu pihak tidak meminta pembatasan atau dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.⁵⁰

Sedangkan untuk syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif. Jika kedua syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya bahwa sejak awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan dengan sendirinya tidak terjadi perikatan antara mereka. Jadi tujuan utama untuk mengadakan perjanjian yang menimbulkan perikatan antara mereka berjanji adalah gagal sama sekali.⁵¹

d. Wanprestasi Dalam Perjanjian

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁵² Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak

⁴⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian...*, hlm. 17.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 17.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 17.

⁵² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁵³

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :⁵⁴

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- 2) Prestasi tidak dilakukan dengan sempurna.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi.
- 4) Melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁵⁵

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

⁵³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 74

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.26.

- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Debitur yang dinyatakan lalai dalam perjanjian, menurut KUHPerdata wajib hukumnya diberi perintah atau peringatan agar dapat memenuhi prestasinya sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1238 KUHPerdata:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”

Selanjutnya, dalam Pasal 1243 KUHPerdata diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya. Peringatan ini dilakukan secara tertulis, yang kemudian kita kenal sebagai somasi.⁵⁶

⁵⁶ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl483/apakah-somasi-itu>, diakses pada tanggal 22 Agustus 2021.

Akibat terjadinya wanprestasi, Ahmadi Miru menjelaskan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:⁵⁷

- 1) Pembatalan kontrak saja;
- 2) Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
- 3) Pemenuhan kontrak saja;
- 4) Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.

e. Batalnya Suatu Perjanjian

Pembatalan dalam pembuatan perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang dirugikan. Pada dasarnya, suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalannya apabila:

- 1) Perjanjian dibuat oleh para pihak yang tidak cakap hukum, misalnya: belum dewasa, dibawah pengampuan (pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 2) Perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum, Undang-Undang dan kesusilaan.
- 3) Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
 - a) Kehilafan merupakan gambaran yang keliru mengenai subjek atau obyek dengan pihak mana yang perjanjian itu dilaksanakan. Perjanjian yang dibuat berdasarkan kekhilafan hanya mungkin terjadi apabila kekhilafan terjadi mengenai hakikat barang yang

⁵⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, hlm. 75.

menjadi pokok perjanjian dan apabila kekhilafan terjadi mengenai diri pihak lawannya dalam perjanjian yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut.

- b) Paksaan merupakan suatu perbuatan yang dilakukan karena takut dengan adanya ancaman sehingga orang tersebut menyetujui perjanjian tersebut.
- c) Penipuan merupakan suatu rangkaian dimana pihak yang satu dengan tipu muslihat dapat menjerumuskan pihak yang lain untuk menyepakati suatu perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila dengan salah satu pihak sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya memberikan persetujuan, penipuan tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

Menurut Prof. Subekti, perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim yaitu dengan 2 (dua) cara: ⁵⁸

- 1) Dengan cara aktif yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim
- 2) Dengan cara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai perjanjian itu.

⁵⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hlm. 27.

Dengan demikian, yang membatalkan perjanjian itu adalah melalui putusan hakim. Menurut pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, permintaan pembatalan perjanjian ini dibatasi sampai batas waktu tertentu yaitu 5 tahun.⁵⁹ Menurut pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang kreditur diberikan hak untuk mengajukan pembatalan terhadap segala perbuatan debitur yang merugikan kreditur, hak ini disebut dengan *actio paulina*. Untuk mengajukan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan tersebut maka kreditur wajib membuktikan bahwa dengan perbuatan yang dilakukan si debitur atau orang dengan atau untuk siapa debitur itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan para kreditur. Persyaratan dalam mengajukan pembatalan adalah sebagai berikut:

- 1) Yang meminta pembatalan adalah kreditur dari salah satu pihak;
- 2) Perjanjian itu merugikan baginya;
- 3) Perbuatan atau perjanjian itu tidak diwajibkan;
- 4) Debitur dan pihak lawan, kedua-duanya mengetahui bahwa perbuatan itu merugikan kreditur.

3. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

a. Pengaturan dan Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak

⁵⁹ P. N. H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 346.

yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Menurut pendapat Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

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

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- 3) Adanya objek sewa menyewa;
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan

perjanjian- perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.

Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

b. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Subjek perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, dan badan hukum yang diwakili oleh orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu, dan person yang dapat diganti.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang, yaitu benda dalam perdagangan yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUHPerdara ayat 2 menyatakan bahwa, semua jenis barang, baik yang bergerak, maupun tidak bergerak dapat disewakan.

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam KUHPerdara yaitu:

1) Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara.
 - b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara.
 - c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara.
 - d) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdara.
 - e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara.
- 2) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).⁷⁶

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan

yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

d. Risiko dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian risiko seperti telah dikemukakan pada risiko perjanjian secara umum, yaitu: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.⁷⁷ Dalam KUHPerdara risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

1) Musnah secara total (seluruhnya).

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam

Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian

- 2) Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdara jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 3) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;
- 4) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

e. Bentuk perjanjian sewa menyewa

- 1) Bentuk Perjanjian

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat- akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis,

yaitu:

- a) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
- b) Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
- c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (otentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu

yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

f. Berakhirnya perjanjian sewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- 1) Karena pembayaran;
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) Karena pembaharuan utang;
- 4) Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) Karena percampuran utang;
- 6) Karena pembebasan utang;
- 7) Karena musnahnya barang yang terhutang;
- 8) Karena batal atau pembatalan;
- 9) Berlakunya suatu syarat batal;
- 10) Lewatnya waktu;

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu:

- 1) Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

- 2) Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa
Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan

sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

4. Tinjauan Umum tentang Upaya Hukum

Upaya hukum untuk menyelesaikan sengketa secara garis besar terdapat dua model penyelesaian sengketa keperdataan yaitu secara litigasi dan non-litigasi. Upaya hukum litigasi adalah penyelesaian sengketa hukum melalui jalur pengadilan sedangkan upaya hukum non-litigasi adalah penyelesaian hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian perkara di luar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia yang dijelaskan dalam Pasal 3 UU Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution*) adalah lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi dan penilaian para ahli.

Upaya hukum adalah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, tidak sesuai dengan apa yang diinginkan karena hakim juga merupakan seorang manusia bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan dalam mengambil keputusan.

Upaya hukum menurut Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Syahrul Sitorus adalah upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Upaya hukum ialah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi para pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak.⁶⁰

Dalam upaya hukum litigasi dibagi menjadi dua macam upaya hukum yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.

a. Upaya hukum biasa

Upaya hukum biasa adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap yang terdiri dari: 1) perlawanan (*verzet*), diatur dalam Pasal 129 ayat (1), Pasal 196, Pasal 197 HIR. 2) banding, diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, 3) kasasi, diatur dalam Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

b. Upaya hukum luar biasa

Upaya hukum luar biasa adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inrach van gewijsde*) dan

⁶⁰ Syahrul Sitorus, "Upaya Hukum dalam Perkara Perdata", *Jurnal Hikmah*, Volume 15, Nomor 1, Januari-Juni 2018, hlm. 63.

upaya hukum ini dalam asasnya tidaklah menangguhkan pelaksanaan eksekusi. Upaya hukum luar biasa terdiri dari: 1) perlawanan pihak ketiga (*denden verzet*) terhadap sita eksekutorial (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 306 K/Sip/ 1962 tanggal 21 Oktober 1962. 2) Peninjauan kembali (*request civil*), diatur dalam Pasal 66, Pasal 67, Pasal 71, Pasal 72 UU Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1982.⁶¹

⁶¹ *Ibid.*