

BAB III

TINJAUAN UMUM

A. TINJAUAN TENTANG PASAR

a. Pengertian pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya para pedagang, mulanya pengertian pasar dikaitkan dengan tempat pembeli dan penjual barang sama melakukan pertukaran. Kemudian pasar dikaitkan dengan pengertian ekonomi yang mewujudkan pertemuan antara pembeli dan pejual.

Pengertian ini berkembang menjadi pertemuan dan hubungan antara permintaan dan penawaran. Secara teoritis dalam ekonomi, pasar menggambarkan semua pembeli dan penjual yang terlihat dalam suatu transaksi aktual atau potensi terhadap barang atau jasa yang ditawarkan. Transaksi potensial dapat terlaksana apabila kondisi berikut ini terpenuhi, yaitu :

- 1) Terdapat paling sedikit dua pihak.
- 2) Masing-masing pihak memiliki sesuatu yang mungkin dapat berharga bagi pihak lain.
- 3) Masing-masing pihak mampu untuk berkomunikasi dan menyalurkan keinginannya.

- 4) Masing-masing pihak bebas untuk menerima atau menolak penawaran dari pihak lain.¹

Yang perlu diperhatikan dalam pengertian pasar terkandung penekanan perhatian terhadap individu maupun kelompok orang atau organisasi yang memiliki dua sifat, yaitu : pertama adanya minat “*interest*” dan yang kedua adalah daya beli atau “*Purchasing Power*”.

Dari uraian tersebut dapat dinyatakan bahwa pasar merupakan arena pertukaran potensial baik dalam bentuk fisik sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli, maupun yang tidak berbentuk fisik yang memungkinkan terlaksananya pertukaran, karena dipenuhinya persyaratan pertukaran yaitu minat dan daya serta daya beli.

b. Klasifikasi pasar

Klasifikasi pasar pada umumnya dapat dibagi ke dalam :

1) Pasar tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain,

¹Sofjan. A, *Manajemen Pemasaran Dasar, Konsep, dan Strategis*. (Rajawali Pers, Jakarta : 1996). H. 91

pakaian, barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selsin itu adapula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak ekat kawasan perumahan masyarakat agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar. Beberapa pasar tradisional yang “*Legendaris*” antara lain adalah pasar *Beringharjo* di Yogyakarta, pasar klewer di Solo, pasar Johar di Semarang.²

2) Pasar moderen

Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun pasar ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung, melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (bercode), berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual, selain bahan makanan seperti buah, sayuran, daging, sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama. Contoh dari pasar modern adalah *hypermarket*, pasar swalayan (*supermarket*), dan minimarket.

c. Pasar menurut jenisnya

1) Pasar konsumsi

Pasar konsumsi adalah pasar yang menjual barng-barang untuk keperluan konsumsi. Misalnya menjual beras, sandal, lukisan, dan

² *ibid.h. 93*

lainnya. Contohnya adalah pasar mergan di Malang, pasar kramat jati di Jakarta, dan lain-lain.

2) Pasar faktor Produksi

Pasar faktor produksi adalah pasar yang menjual barang keperluan produksi. Misalnya minyak bumi, mesin teknis, tembakau, beras, kopi maupun alat produksi barang, lahan untuk pertanian.

3) Pasar menurut jenis barang yang dijual

Pasar menurut jenis barang yang dijual dapat dibagi menjadi pasar ikan, pasar buah dan lain-lain.

4) Pasar menurut lokasi

Pasar menurut lokasi misalnya pasar Kebayoran yang berlokasi di Kebayoran lama.

5) Pasar menurut hari

Pasar menurut hari dinamakan sesuai hari pasar itu dibuka. Misalnya pasar Selasa dibuka khusus hari Selasa, pasar Minggu dibuka khusus hari Minggu, pasar Senin dibuka khusus hari Senin, pasar Selasa dibuka khusus hari Selasa seperti di pasar Baru Panam.

6) Pasar menurut luas jangkauan

a) Pasar Daerah

Pasar Daerah membeli dan menjual produk dalam suatu daerah produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar Daerah melayani permintaan dan penawaran dalam satu daerah.

b) Pasar loakal

Pasar lokal adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu kota tempat produk itu dihasilkan. Bisa juga dikatakan pasar lokal melayani permintaan dan penawaran dalam satu kota.

c) Pasar Nasional

Pasar Nasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dalam satu negara tempat produk itu dihasilkan, bisa juga dikatakan pasar nasional melayani permintaan dan penjualan dari dalam negeri.

d) Pasar Internasional

Pasar internasional adalah pasar yang membeli dan menjual produk dari beberapa negara. Bisa juga dikatakan luas jangkauannya di seluruh dunia.

7) Pasar menurut wujud

a) Pasar konkret

Pasar konkret adalah pasar yang lokasinya dapat dilihat dengan kasat mata, misalnya ada los-los, toko-toko dan lainnya di pasar konkret. Produk yang dijual dan dibeli juga dapat dilihat

dengan kasat mata. Konsumen dan produsen juga dapat mudah dibedakan.

b) Pasar abstrak

Pasar abstrak adalah pasar yang lokasinya tidak dapat dilihat dengan kasat mata. Konsumen dan produsen tidak bertemu secara langsung, biasanya melalui internet, pemesanan telepon dan lainnya. Barang yang diperjual belikan tidak dapat dilihat dengan kasat mata, tapi pada umumnya melalui brosur, rekomendasi dan lain-lain.³

B. Tinjauan Tentang Perjanjian

Secara umum pengertian perjanjian dapat dilihat dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengaturan perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam buku III bab 2, pasal 1313-1351 yang terdiri dari 4 (empat) bagian :

1. Bagian I : Ketentuan umum (pasal 1313-1319)
2. Bagian II : Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk perjanjian (pasal 1320- 1337)

³ Ibid.h. 95

3. Bagian III : Tentang akibat suatu perjanjian (pasal 1338-1341)

4. Bagian IV : Tentang penafsiran perjanjian (pasal 1342-1351)

Menurut Prof. R. Subekti, SH. Perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁴ Dan peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan dengan perikatan. Jadi perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan menurut Prof. DR. Wirjono Prodjodikoro, SH, yaitu sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.⁵

Teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶ Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat sebelumnya atau yang mendahuluinya.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu

:

⁴R. Subekti, *Hukum, Perjanjian*, (PT. Intetnusa, Jakarta : 1991) h. 1

⁵Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (C.V Mandar Maju, Bandung : 2004), h. 2

⁶Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta : 2008), h. 16

1. Tahap *pra contractual* yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap *contractual* yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
3. Tahap *postcontractual* yaitu pelaksanaan perjanjian.

Jadi perjanjian tidak dapat lahir dengan sendirinya tanpa ada katasepakat dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati tersebut akan melahirkan suatu perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak di lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lain wajib mematuhi prestasi tersebut.⁷ Pembuat undang-undang telah membagi perikatan dalam beberapa kelompok yaitu berdasarkan asal dan sumbernya, berdasarkan isinya, sifat prestasi ataupun saat matangnya prestasi yang terhutang.⁸

Dari hal tersebut di atas maka pembagian perikatan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Berdasarkan sumbernya

Undang-undang dalam pasal 1233 mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang. Di sini pembuat undang-undang membuat perbedaan

⁷Salim H.S, *Op., Cit*, h. 16

⁸Mariam Darus Badrul Zaman, *Hukum Kontrak di Indonesia*, (Ellip, Jakarta : 2006), h. 3

berdasarkan asal atau sumbernya. Dari ketentuan tersebut kita tahu bahwa sumber perikatan adalah perjanjian.

2. Berdasarkan isiprestasi perikatannya

Undang-undang dalam pasal 1234 memberikan cara pengelompokan perikatan yang lain, yaitu berdasarkan wujud isi/prestasi perikatannya.

Dalam pasal tersebut dibedakan antara perikatan yang berisi :

- a. Perikatan untuk memberikan sesuatu, yang menjadi ukuran di sini adalah objek perikatannya, wujud prestasinya, yaitu berupa suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan sesuatu kepada kreditur.
- b. Perikatan untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu sebenarnya juga melakukan sesuatu. Itulah sebabnya ada yang mengusulkan pembagian antara perikatan untuk memberikan sesuatu dan perikatan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan tindakan yang lain, yang lalai daripada memberikan sesuatu.
- c. Perikatan untuk tidak melakukan sesuatu, di sini kewajiban prestasi bukan suatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya, bersifat pasif, yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.

Pada umumnya tidak terikat kepada suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan dan ditandai kata dibuat secara tertulis maka ini

berisi sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.⁹ Subjek dari perjanjian itu ada dua yaitu seorang manusia atau Badan Hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹⁰

3. Pihak-pihak dan syarat-syarat perjanjian

Dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam pihak, yaitu seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas kewajiban itu. Atau dengan kata lain pihak berwajib dan pihak berhak. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian, para pihak harus memenuhi syarat-syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila para pihak yang mengadakan perjanjian sepakat setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. selain itu para pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.¹¹ Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1331, yang disebut sebagai pihak-pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

⁹J. Satrio, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, (Alumni Bandung, Bandung : 1999), h. 38

¹⁰ Wirdjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (C.V Mandar Maju, Bandung : 2004), h. 13

¹¹Pasal 1329 *KUHP Perdata*

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan

Mengenai suatu hal tertentu yang telah disetujui dalam perjanjian., menurut Prof. Subekti, suatu hal tertentu itu adalah untuk mempermudah pengadilan dalam memutuskan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.¹² Dan juga dengan suatu sebab yang hala, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertemu dengan hukum kebiasaan dan hukum kesusilaan.apabila da;lam perjanjian tidak dipenuhi syarat-syarat pertama dan kedua seperti yang disebut di atas, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan, sedangkan apabila tidak dipenuhi syarat ketiga dan keempat, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

C. Asas dan jenis perjanjian

1. Azas-azas perjanjian

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas yang penting yang perlu diketahui.Azas-azas tersebut seperti yang diuraikan di bawah ini.

- a. **Sistem terbuka (*open system*)**, asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam Undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (*freedome of making*

¹²R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (PT. Intetnusa, Jakarta : 1991), h. 19

contract)¹³. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Azas kebebasan berkontrak merupakan salah satu azas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Azas kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tentang syarat-syarat sah sebuah perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya :

- b. **Bersifat pelengkap (*Optimal*)**, artinya pasal Undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang. Tetapi apabila perjanjian mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan Undang-undang.
- c. **Bersifat konsensual**, artinya perjanjian yang terjadi (ada) sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat

¹³Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (PT. Citra Aditya, Jakarta : 1990), h. 84

tercapainya kat sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Azas yang bersifat konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “salah satu syarat sah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak:.. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Azas konsensualisme muncul dan diilhami dari hukum romawi dan hukum jerman. Di dalam hukum jermani tidak dikenal azas konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah perikatan riil atau perikatan formal. Perikatan riil adalah suatu perikatan yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum adat). Sedangkan yang disebut dengan perikatan formal adalah suatu perikatan yang telah ditentukan bentuknya yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta dibawah tangan). Dalam hukum romawi dikenal dengan istilah *Contractus Verbis Literis* dan *Contractus Innominat*, yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Azas Konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan perjanjian.

- d. **Bersifat obligator (*Obligatory*)**, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*Ownership*). Hak

milik baru berpindah apabila diperjanjian tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

- e. **Azas Pacta Sunt Servanda**, azas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan azas kepastian hukum. Azas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Azas pacta sunt servanda merupakan azas bahwa Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh par pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Azas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi : “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang”. Azas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Di dalam hukum gereja tersebut disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur-unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya azas ini diberi *arri pactum*, yang artinya sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya, sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja.¹⁴

2. Jenis-jenis perjanjian

¹⁴Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika, Jakarta : 2003), h. 10

Dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perikatan”, Abdul Kadir Muhammad membagi jenis-jenis perjanjian sebagai berikut :

a. Perjanjian timbal balik atau perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, dan pemborongan. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan pada satu pihak dan hak kepada pihak lain.

b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak membebani.

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada salah satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa-menyewa, dan tukar-menukar. Pertanggungjawaban perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

Hal tersebut diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pengaturan tentang sewa menyewa termuat dalam bab ketujuh kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain., sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.¹⁵

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban-kewajiban si penyewa :

1. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa-menyewa.

¹⁵ KUHPerdata .Bab 7

2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dalam jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligator. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak, juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya perjanjian jual beli benda bergerak, perjanjian penitipan, dan pinjam pakai.¹⁶

D. Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengaturannya

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

¹⁶ ibid . h. 11

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Menurut pasal 1553 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyewa resiko mengenai barang yang dipersewakan oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak. Apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Menurut pasal 1185 sub 2, orang yang menyewakan (dipersamakan senantiasa dengan orang yang menyewakan ialah orang yang memberikan hak usaha) adalah berhak istimewa untuk semua apa saja yang harus ia pungut berupa uang sewa, biaya-biaya perbaikan yang wajib dilakukan oleh penyewa dan semua apa selebihnya yang berhubungan dengan pemenuhan perjanjian sewa. Hak istimewa ini diatur lebih lanjut dalam pasal 1186, 1188 dan 1189, hal itu ada kalanya ditafsirkan secara sempit, ketika ditentukan, bahwa hak istimewa tidak berlaku lagi bunga dari sewa yang masih terhutang (Arres H.R.20 Januari 1905). Ditafsirkan secara luas (pada putusan H.R. 14 Mei 1926), hak istimewa itu dapat juga digunakan bagi penggantian kerugian yang harus dibayar oleh penyewa pada pemutusan perjanjian sewa karena

wanprestasi berupa pembayaran sewa yang tidak baik kepada orang yang menyewakan, oleh karena seperti juga dengan kewajiban untuk pembayaran sewa timbul dari perjanjiannya dan berhubungan dengan pemenuhan perjanjian itu sendiri.

Berdasarkan kata-kata penutup dari pasal 1186 ayat 1 tidaklah penting apakah benda-benda adalah milik si penyewa ataupun bukan. Hak istimewa itu dengan demikian agak aneh, yaitu bahwa hak itu juga mengenai benda-benda pihak ketiga, dimana dalam pada itu dapat saja diterima, bahwa benda-benda yang hilang atau dicuri dari barang yang terikat pada orang yang menyewakan tetap menikmati perlindungan pasal 2014 ayat terakhir selama 3 tahun. Maksud perluasan hak istimewa sampai ke barang-barang orang ketiga adalah, agar dapat menggagalkan kesepakatan antara penyewa dan pihak ketiga untuk mengurangi hak-hak dari orang yang menyewakan, suatu keadaan yang tidak ada terhadap barang-barang yang hilang atau yang dicuri.

Selama sewa menyewa masih ada, barang-barang tersebut seharusnya dikembalikan ke dalam rumah yang disewa, tetapi sesudah sewa-menyewa berakhir dapatlah orang yang menyewakan, demikian diputuskan oleh Hoge Raad (H.R 4 Februari 1932), mengajukan gugat agar barang-barang diperuntukkan baginya. Selanjutnya hendak diperhatikan yang berikut : pasal 758 Rv. Berbicara tentang sewa menyewa yang sudah muncul, suatu keadaan dari mana sudah pernah orang mengambil kesimpulan, bahwa juga dari pasal 1188 hanyalah dapat dijalankan apabila orang yang menyewakan mempunyai piutang yang dapat ditagih karena uang-uang sewa harus dibayar.

Sekarang ini lazimlah pendapat, bahwa penagihan berdasarkan pasal 1188 juga dapat terjadi dalam hal-hal di dalam mana penyitaan barang-barang penyewa tidak atau belum ada angsuran-angsuran sewa yang dapat digugat pemenuhannya. Akhirnya penyitaan barang-barang penyewa hanya dapat dilakukan untuk sewa-sewa yang sudah muncul, sebaliknya tidak untuk biaya-biaya perbaikan dan piutang-piutang lain untuk mana kepada orang menyewakan diperkenankan adanya hak istimewa (H.R 18 Juni 1929). Lagi pula penyitaan barang-barang penyewa dapat dituntut oleh orang yang menyewakan dalam hal pembubaran perjanjian sewa menyewa sebagai akibat wanprestasi dari si penyewa, tetapi hanya di dalam hal sekedar penggantian kerugian adalah sebagai pengganti uang sewa yang dapat ditagih oleh orang yang menyewakan tanpa pemutusan (perjanjian sewa menyewa H.R 13 Februari 1930).

E. Berakhirnya suatu perjanjian

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan tentang cara berakhirnya suatu perikatan, yaitu : “Perikatan-perikatan hapus karena :

1. Pembayaran ;
2. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
3. Karena pembaharuan hutang ;
4. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi ;
5. Karena percampuran hutang ;
6. Karena pembebasan hutangnya ;

7. Karena musnahnya barang yang terhutang ;
8. Karena kebatalan atau pembatalan ;
9. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini ;
10. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri".

Dalam buku Mariam Darus, hapusnya perikatan dikarenakan beberapa hal yaitu :¹⁹

1. Pembayaran. Yang dimaksud dengan pembayaran dalam Hukum Perikatan adalah setiap tindakan pemenuhan prestasi. Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah merupakan pemenuhan dari prestasi atau tegasnya adalah "pembayaran".
2. *Subrogasi*. *Subrogasi* adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh undang-undang. Misalnya, apabila pihak ketiga melunaskan utang seorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur asli.
3. Tentang penawaran pembayaran tunai, diikuti oleh penyimpanan atau penitipan. Dalam hal perikatan dapat hapus dengan penawaran pembayaran yang diikuti penyimpanan atau penitipan ini di mana debitur yang akan membayar hutangnya kepada kreditur, tetapi kreditur menolak pembayaran tersebut dan oleh debitur uang atau barang yang akan

¹⁹ Mariam Darns II, *Op. Cit*, h. 116

dibayarkan kepada kreditur dititipkan ke pengadilan guna dibayarkan kepada kreditur.

4. **Pembaharuan Hutang.** Pembaharuan hutang adalah suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan baru.
5. **Pengoperan Hutang dan Pengoperan Kontrak.** Dalam praktek selalu terjadi bahwa suatu kontrak dialihkan kepada pihak lain. Hal ini terjadi misalnya pemilik suatu perusahaan memindahkan perusahaannya kepada pihak lain dengan janji bahwa pemilik baru tersebut akan mengambil alih juga segala hak-hak dan kewajiban yang melekat pada perusahaan tersebut.
6. **Kompensasi atau Perjumpaan Hutang.** Kompensasi itu terjadi apabila 2 (dua) orang saling berhutang 1 (satu) dengan yang lain, sehingga hutang-hutang tersebut dihapuskan karena oleh Undang-undang telah ditentukan bahwa terjadi suatu perhitungan antara mereka. Misalnya, si A berhutang sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) kepada si B dan si B mempunyai hutang sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) kepada si A, sehingga terjadi kompensasi antara mereka yang menyebabkan si A hanya berhutang Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) kepada si B.
7. **Percampuran Hutang.** Dalam hal pencampuran hutang ini biasanya dalam hal pewarisan, dimana debitur menjadi ahli waris si kredirur. Apabila kreditur meninggal dunia, maka hutang-hutang debitur dibayarkan oleh ahli warisnya dan menjadi lunas.

8. Pembebasan Hutang. Pembebasan Hutang adalah pernyataan kehendak dari kreditur untuk membebaskan debitur dari perikatan dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh debitur.
9. Musnahnya Barang yang Terhutang. Musnahnya barang yang terhutang ini adalah suatu barang tertentu yang menjadi obyek perikatan dihapus dan dilarang oleh Pemerintah yang tidak boleh diperdagangkan lagi. Dalam pasal 1553 KUH Perdata disebutkan bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.
10. Kebatalan dan Pembatalan Perikatan. Alasan-alasan yang dapat menimbulkan kebatalan suatu perikatan adalah kalau perikatan tersebut cacat pada syarat-syarat yang objektif saja. Cacat tersebut adalah objek yang melanggar undang-undang dan ketertiban umum Di samping hapusnya perjanjian berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas dan Pasal 1381 KUH Perdata, masih ada sebab lain berakhirnya perjanjian, yaitu :
 - 1) Jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut telah berakhir;
 - 2) Adanya persetujuan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut;
 - 3) Ditentukan oleh Undang-undang misalnya perjanjian akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak peserta perjanjian tersebut;
 - 4) Adanya putusan hakim dan;

Tujuan yang dimaksud dalam perjanjian telah tercapai

F. Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi ini merupakan istilah yang diambil dari bahasa Belanda yang berarti "prestasi buruk". Namun oleh para sarjana, kata "wanprestasi" ini diterjemahkan dalam uraian kata menurut pendapatnya masing-masing. Menurut Abdulkadir Muhamad, wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Sedangkan Subekti mengatakan bahwa wanprestasi artinya peristiwa dimana si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Pelanggaran janji tersebut dapat berbentuk:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dapat disebabkan karena dua hal, yaitu:

1. Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang telah diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
2. Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan tetapi perbuatan itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi.

Segala bentuk kelalaian atau wanprestasi yang dibuat oleh debitur, mengakibatkan debitur wajib:

- 1) Memberikan ganti rugi kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Mengenai ganti rugi ini Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan:

"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

Yang dimaksud biaya di sini adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan satu pihak. Kerugian yang dimaksud adalah kerugian terhadap biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*) dan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*) yang akan didapat seandainya si berutang tidak lalai (*winstderving*).¹⁷ Sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

- 2) Pembatalan atau pemutusan perjanjian sehingga membawa kedua belah pihak untuk kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- 3) Peralihan risiko

4) Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di depan hakim.

Tuntutan dari seorang kreditur terhadap debitur yang lalai adalah:

- 1) Pihak pertama dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
- 2) Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- 4) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.¹⁷

Pada azasnya, suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Pelaksanaan perjanjian dapat dilakukan secara lisan atau tulis, atau dengan suatu akta autentik. Menurut pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau untuk menguatkan haknya sendiri maupun menyangkal suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 kitab Undang-undang Hukum

¹⁷ Pasal 1243-1252 KUHPerdata

Perdata, tiap-tiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat kedua belah pihak, mereka tidak dapat membatalkan atau mengakhiri perjanjian atau persetujuan dari kedua belah pihak atau alasan yang dibenarkan Undang-undang. Di samping itu semua persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad oleh para pihak, tidak hanya terikat pada apa yang secara tegas diperjanjikan melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.

Pada dasarnya para pihak harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Jika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya, maka ia telah lalai dan karenanya bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena kelalaiannya.¹⁸

¹⁸*Pasal 1339 KUH Perdata*