



SKRIPSI

**PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND SYSTEM**

Unilateral Cancellation By The Lessee In Sound System Rental Agreement

Oleh

**SULISTIA LIYANI
NIM 140710101170**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND SYSTEM**

Unilateral Cancellation By The Lessee In Sound System Rental Agreement

Oleh

SULISTIA LIYANI

140710101170

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

MOTTO

**“ Penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai
pertanggungjawabannya”¹**



¹Didik Sujamika

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa syukur kepada Allah SWT dan rasa terima kasih kepada:

1. Orang tua saya tercinta Ayahanda Amien Fauzy dan Ibunda Haeratih dengan penuh kasih sayang yang disertai dengan kesabaran dalam mendidik, memberikan do'a serta membimbing, menyayangi dengan tulus, memberikan motivasi, dukungan dan nasehat-nasehat yang berguna sehingga membentuk manusia yang bertanggung jawab dalam segala hal yang dilakukan.
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan sebagai tempat untuk membina ilmu pengetahuan.
3. Bapak/ibu Guru mulai dari tingkat SD, SMP, SMA, dan Bapak/Ibu Dosen tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semua orang yang telah tulus memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman serta berperan dalam setiap pencapaian yang diraih penulis dengan penuh keikhlasan dan tanpa pamrih yang sangat saya hormati dan saya banggakan.

PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND SYSTEM**

(Unilateral Cancellation By The Lessee In Sound System Rental Agreement)

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:
SULISTIA LIYANI
140710101170

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal,

23 Juli 2018

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Nanang Suparto, S.H.M.H
NIP. 195711211984031001

Dosen Pembimbing Anggota

Emi Zulaika, S.H.,M.H
NIP.197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND SYSTEM**

(Unilateral Cancellation By The Lessee In Sound System Rental Agreement)

Oleh:

**Sulistia Liyani
140710101170**

Dosen Pembimbing Utama,

**Nanang Suparto, S.H.M.H
NIP. 195711211984031001**

Dosen Pembimbing Anggota,

**Emi Zulaika, S.H.,M.H
NIP. 197703022000122001**

**Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H
NIP. 19740922199903100**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 23

Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,

I Wayan Yasa, S.H.,M.H
NIP. 196010061989021001

Dr.Dyah Ochtorina Susanti, S.H.,M.Hum
NIP. 198010262008122001

Dosen Anggota Penguji

Nanang Suparto,S.H.M.H
NIP: 195711211984031001

.....

Emi Zulaika, S.H.,M.H
NIP: 197703022000122001

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : SULISTIA LIYANI

NIM : 140710101170

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : “PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND *SYSTEM*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, belum pernah diajukan pada instansi manapun, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus djunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Juli 2018

Yang menyatakan,

SULISTIA LIYANI
140710101170

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Tidak lupa penulis mengirimkan shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT. Skripsi yang BERJUDUL “PEMBATALAN SECARA SEPIHAK OLEH PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SOUND *SYSTEM*” merupakan salah satu syarat untuk mendapat gelar strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, bantuan serta do’a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Nanang Suparto, S.H.,M.H, Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktunya serta membimbing penulis juga memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H, Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H.,M.H, Ketua penguji yang telah bersedia menguji dan mengevaluasi hasil penulisan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini bisa menjadi lebih baik;
4. Dr. Dyah Ochtorina Susanti. S.H., M.Hum, Sekretaris Penguji sekaligus sebagai Wakil Dekan I yang juga bersedia menguji dan mengevaluasi skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini bisa menjadi lebih baik;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto,S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II, Dr.Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membimbing penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh Dosen beserta staff Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
9. Kedua Orang Tua ku yang sangat saya hormati dan sayangi, Ayahanda Amien Fauzi dan Ibunda Haeratih yang telah menjadi acuan dan motivasi bagi penulis untuk meraih kesuksesan, beserta adikku Della Firo Nika, terimakasih telah memberikan semangat, motivasi, dukungan, kasih sayang dan do'a kepada penulis;
10. Sahabat-sahabat terbaik, Dwi yuli Meisinta, S.H, Ananda Fitrah Utama S.H, Viantika Kartika Putri S.H, Ferlin Andini S.H, Danu Anugrah S.H, Ernawati S.Sos, Karvelisa putri S.Sos, yang sedang mengejar gelar sarjana dan telah menemani selama masa perkuliahan, juga memberikan dukungan dan banyak masukan pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;

Semoga semua do'a, bantuan, bimbingan, semangat, nasehat, dorongan dan perhatian yang diberikan kepada Penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Penulis berharap dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan berguna serta bermanfaat bagi semua orang pada umumnya dan khususnya bagi penulis.

Jember, 23 Juli 2018

Penulis

RINGKASAN

Hukum Perikatan di Indonesia mempunyai sifat yang mampu menunjang pembangunan dan perkembangan perdata-ekonomi baik secara Nasional maupun Internasional. Secara Yuridis pengertian Perikatan diatur dalam Buku Ketiga Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang dan Perjanjian. Perjanjian yang berasal dari kesepakatan bersama maupun yang berasal dari kesepakatan salah satu pihak dalam perjanjian. Perjanjian sewa menyewa juga merupakan bagian dari perjanjian timbal balik. Penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan menganalisis secara mendalam, selanjutnya diaplikasikan dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang berjudul “**Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System**” Berdasarkan rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini ialah apakah perjanjian sewa menyewa *sound system* dapat dibatalkan secara sepihak, apakah pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, apa upaya penyelesaian sengketa pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak. Tujuan dari penelitian ini Untuk mengetahui dan memahami tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak, untuk mengetahui dan memahami pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak yang digolongkan kedalam wanprestasi, untuk mengetahui dan memahami upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa *sound system* yang dibatalkan secara sepihak. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan Undang-undang dan pendekatan konseptual. Sumber bahan Hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, menggunakan sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non Hukum. Analisa bahan Hukum dengan beberapa tahapan yang selanjutnya hasil analisis bahan penelitian tersebut diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan.

Tinjauan Pustaka yang terdapat dalam skripsi ini menguraikan tentang perjanjian sewa menyewa yang berkaitan dengan penyewa mendapatkan keuntungan dari bendayang disewakannya, dari pihak yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang diberikan oleh pihak penyewa dan juga menguraikan tentang pengertian perjanjian sewa menyewa, Asas-Asas dalah Hukum perjanjian, Hak dan kewajiban pihak penyewa, syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi oleh setiap pihak yang melakukan sengketa perjanjian, hapusnya perikatan, batal, syarat batal macam-macam batal atau kebatalan, macam-macam perjanjian dan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat anantara kreditur dengan debitur. Wanprestasi karena kesalahan debitur, adalah disebabkan baik karena

kesengajaan maupun kelalaiannya. Kesalah penyewa yang telah melakukan wanprestasi dapat merugikan pihak yang memberikan sewa.

Pembahasan dalam skripsi ini yang pertama adalah perjanjian sewa menyewa sound sistem tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena itu tidak alasan pembeda apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Kedua pembatalan perjanjian sewa menyewa sound *system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi karena telah terjadi pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, artinya penyewa sudah tidak memenuhi syarat sanya perjanjian yang mengakibatkan adanya wanprestasi dan terjadi keatalan atas perjanjian yang sebelumnya telah dibuat oleh kedua belah pihak. wanprestasi dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi, pelanggaran terhadap suatu ketentuan Undang-Undang dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain disebut perbuatan melawan Hukum, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum. Ketiga Kasus Perjanjian sewa menyewa sound *system* dapat diselesaikan melalui jalur mediasi, Karena jalur mediasi merupakan Penyelesaian sengketa perjanjian yang lebih cepat dan murah serta dapat memberikan akses yang semakin besar pada beberapa pihak yang dapat memenuhi rasa keadilan, karena sengketa yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tentang tuntutan ganti rugi yang harus dibayar oleh penyewa. Dengan menggunakan jalur Mediasi, maka diantara kedua belah pihak dapat menyelesaikan langkah penyelesaian sengketa melalui jalur perundingan untuk memperoleh hasil dengan rasa keadilan dengan dibantu beberapa pihak yang disebut mediator.

Kesimpulan Perjanjian sewa menyewa sound *system* tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena itu tidak alasan pembeda apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Pembatalan perjanjian sewa menyewa sound *system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, karena pihak penyewa telah melakukan ingkar janji terhadap kesepakatan perjanjian yang sebelumnya telah dibuat, dan pihak penyewa tidak memenuhi prestasi, serta tidak memenuhi ketentuan syarat sah nya perjanjian. Upaya Hukum penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa sound sistem dapat diselesaikan melalui Non Litigasi (di luar pengadilan) yaitu Berdasarkan pada pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Saran yang diberikan penulis kepada pihak penyewa hendaknya tidak lagi melakukan wanprestasi terhadap penyewa atas Perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya yang sudah mencapai kata sepakat dan akibatnya pihak yang menyewakan mendapat kerugian baik materiil maupun *immaterial*. Penyelesaian Mediasi yang cepat dan murah serta dapat memberikan kesempatan kepada para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keadilan dan perdamaian dan tidak terjadi wanprestasi lagi dikemudian hari.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7

1.4.2 Pendekatan Penelitian.....	7
1.4.3 Bahan Hukum.....	8
1.5 Analisis Bahan Hukum.....	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perjanjian.....	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	11
2.1.2 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	13
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	15
2.1.4 Macam-Macam Perjanjian.....	20
2.1.5 Hapusnya Perikatan.....	22
2.2 Batal.....	25
2.2.1 Pengertian Batal.....	25
2.2.2 Macam-Macam Batal.....	26
2.3 Perjanjian Sewa Menyewa.....	29
2.3.1 Pengertian Sewa Menyewa.....	29
2.3.2 Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	30
2.4 Wanprestasi.....	31
BAB 3. PEMBAHASAN.....	33
3.1 Perjanjian Sewa Menyewa <i>Sound System</i> Tidak Dapat Dibatalkan Secara Sepihak.....	33
3.1.1 Perjanjian Sewa Menyewa Tergolong Perjanjian Timbal Balik.....	35
3.1.2 Cara Pembatalan Perjanjian Timbal Balik.....	38

3.2. Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Sound <i>System</i> Secara Sepihak Dapat Digolongkan Ke Dalam Wanprestasi	43
3.2.1 Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Sepihak Dapat Digolongkan Wanprestasi	47
3.2.2 Seseorang Dapat Dinyatakan Wanprestasi.....	49
3.3 Upaya Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Sound <i>System</i> Secara Sepihak.....	59
3.3.1 Penyelesaian Perjanjian Sewa Menyewa Secara Sepihak Melalui Jalur non Litigasi	59
3.3.2 Penyelesaian Perjanjian Sewa Menyewa secara Sepihak melalui Jalur Litigasi.....	64
BAB 4. PENUTUP	66
4.1 Kesimpulan.....	66
4.2 Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era reformasi ini perkembangan arus Globalisasi Ekonomi dalam kerjasama dibidang jasa berkembang sangat pesat. Perkembangan tersebut ditunjukkan dengan adanya hubungan kerjasama dibidang ekonomi antara masyarakat satu dengan masyarakat yang lain dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa menyewa berkaitan dengan adanya kebutuhan manusia, untuk memenuhi kebutuhan hidup tidak senantiasa dapat semuanya terbeli karena keterbatasan daya beli atau karena pertimbangan efisiensi dan kegunaannya. Setiap kebutuhan manusia tidak semuanya harus membeli tetapi cukup dengan menyewa. Hukum perjanjian sewa menyewa mengalami kemajuan yang sangat cepat dan beragam di masyarakat. Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin modern, masyarakat semakin mengerti akan pentingnya perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, Karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari benda yang disewakannya, dari pihak yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang diberikan oleh pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa juga merupakan bagian dari perjanjian timbal balik.

Secara Yuridis pengertian Perikatan diatur dalam Buku Ketiga Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang, Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Hukum Perikatan merupakan bagian dari Hukum harta Kekayaan (*Vermogensrecht*) dan bagian lain dari Hukum harta kekayaan adalah Hukum benda. Hukum Perikatan mempunyai sistem terbuka, sedangkan Hukum benda mempunyai sistem tertutup.²

²Firman Floranta Adonara. *Diktat Perkuliahan (Mata Kuliah Hukum Perikatan)*. (Jember, 2012). Hlm 1.

Unsur dari Perikatan ada dua, yaitu adanya Undang-Undang dan adanya Perjanjian. Suatu definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Perjanjian harus memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk berbuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Transaksi Pembayaran Sewa Menyewa ditentukan oleh pihak penyewa, dan berkaitan dengan pembayarannya dapat dilakukan di waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang telah disanggupi pembayarannya.⁵ Proses pembayaran juga tidak sepenuhnya dibayar secara *Cash*, pihak yang menyewakan juga akan memberikan kelonggaran terhadap pihak penyewa untuk membayar uang muka terlebih dahulu, untuk memperkuat adanya suatu perjanjian, dan uang muka yang sebelumnya telah dibayarkan dikemudian hari tidak dapat ditarik kembali. Hubungan sewa menyewa yang menyewakan (pemilik) hanya memberikan hak pemakain saja kepada penyewa dan bukan hak milik, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

³ Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. (Bandung: Mandar Maju, 1994). Hlm 94.

⁴ Wiwono Soedjono. *Pinjam Pakai Menurut Teori Dan Berdasarkan Pelaksanaannya Di Dalam Masyarakat*. (Yogyakarta: Liberty, 1989). Hlm 7.

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, cetakan ketiga puluh empat*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004). Hlm 381.

Perjanjian sewa menyewa dapat terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Secara Tertulis dan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan.⁶ Kasus perjanjian sewa menyewa sound *system* pada Lizza musik yang diteliti lebih mengarah pada perjanjian Sewa menyewa secara lisan. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak dibatalkan secara sepihak oleh pihak Penyewa setelah melakukan perjanjian dan sudah ada kata sepakat. Pembatalan Perjanjian dapat dilakukan dalam hal salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban melaksanakan prestasinya. Pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sahnyanya perjanjian.

Pembatalan perjanjian terjadi karena adanya cacat kehendak yang berupa paksaan, kekhilafan, atau penipuan berakibat lahirnya hak untuk menuntut pemulihan keadaan seperti keadaan semula,⁷ yaitu keadaan sebelum terjadinya perjanjian, diatur dalam Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Pernyataan batal berdasarkan paksaan kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat”. Kasus Perjanjian sewa menyewa sound sistem pada Lizza Musik di Situbondo dilakukan atau terlaksana secara Lisan, Penyewa (Pak Solihin) dalam melakukan perjanjiannya sudah terikat kata sepakat artinya perjanjian itu harus terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan kepada Pemilik Sound *System* pada Lizza Musik (Pak Abdur). Perjanjian Sewa Menyewa sound *system* telah disepakati oleh kedua belah Pihak pada tanggal 02 Januari 2018. Sewa menyewa sound *system* yang dilakukan Pak Solihin guna untuk acara pernikahan anaknya.⁸

Harga Sewa yang ditetapkan oleh pemilik sound *system* (Pak Abdur) adalah sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) namun dari Penyewa (Pak Solihin) hanya membayar uang muka, yaitu sebesar Rp.300.000 (tiga ratus ribu rupiah) sebagai uang Pengikat perjanjian sewa menyewa, Pembayarannya juga ditetapkan Pada tanggal 02

⁶ Purwahid Patrik. *Op.cit.* Hlm 106.

⁷ *Ibid.* Hlm 110.

⁸ Wawancara Peneliti, Pada Hari Tanggal Jum'at Tanggal 05 Januari 2018 Pukul 09.00 WIB di Kediaman Bapak Sonyadi Di Desa Tanjung Banon Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo.

januari 2018, pembayaran uang muka oleh penyewa dibayar dua minggu sebelum acara pernikahan terlaksana. Untuk sisa pembayarannya diberikan pada saat acara pernikahan itu berlangsung yaitu pada tanggal 16 Januari 2018.

Sebelum acara pernikahan terlaksana, Penyewa mendapatkan konflik yaitu harus mengeluarkan Biaya Sebesar Rp 2.200.000 (dua juta dua ratus ribu rupiah) dengan alasan untuk keperluan uang SPP anaknya yang duduk dibangku SMA yang sudah menunggak selama tiga bulan. Pembayaran uang SPP terjadi secara bersamaan dengan pembayaran harga sewa sound *system* yang menyebabkan pihak penyewa membatalkan sepihak dengan pemilik sound sistem yang disebabkan karena faktor kepentingan tersebut. Alasan pembatalan perjanjian sewa menyewa sound *system* terjadi karena penyewa tidak mampu membayar keseluruhan harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik sound *system*, dan penyewa melakukan wanprestasi, Pemilik sound *system* tidak menerima alasan apapun dari penyewa dan meminta penyewa untuk melakukan pertanggung jawaban atas biaya ganti rugi servis sound *system* sebelum disewakan. Hapusnya perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara sepihak yaitu dari pihak penyewa (Pak Solihin).

Perjanjian tidak dapat dengan mudah dibatalkan secara sepihak, apabila perjanjian itu dibatalkan secara sepihak maka salah satu dari pihak tersebut telah melakukan kelalaian. Kasus yang diteliti tentang perjanjian sewa menyewa sound *system* yang melakukan pembatalan adalah dari pihak penyewa, pembatalan perjanjian terjadi ketika diantara kedua belah pihak sudah terikat kata sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan harga sewa yang sudah ditetapkan oleh pemilik Sound sistem. Sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan maka, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada pihak yang menyewakan bahwa ia akan menghentikan

sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁹

Pembatalan Perjanjian dilakukan secara sepihak oleh pihak penyewa, sebelumnya tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu mengenai pembatalan sewa menyewa, pembatalan sewa menyewa *sound system* dilakukan oleh satu pihak yang tidak menyanggupi atau telah bertentangdengan syarat sahnya perjanjian, sebelumnya sudah ada sepakat diantara kedua belah pihak dan pada saat melakukan perjanjian sewa menyewa *sound system* terdapat beberapa saksi yang melihat langsung perjanjian sengketa tersebut. Pihak penyewa juga telah membayar uang muka dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, pada saat melakukan pembatalan perjanjian uang muka tersebut tidak dapat ditarik kembali karena sebelumnya juga terdapat kata sepakat pada saat melakukan transaksi pembayaran. Pihak yang menyewakan juga mengalami kerugian atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa, pihak penyewa dikatakan lalai sehingga harus mengganti biaya kerugian yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan *sound system* tersebut.

Berdasarkan uraian Latar belakang di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik melakukan Penelitian dalam rangka Skripsi dengan judul “**Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System**”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah perjanjian sewa menyewa *sound system* dapat dibatalkan secara sepihak?
2. Apakah pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi?
3. Apaupaya penyelesaian sengketa pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak?

⁹Much Nurachmad. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. cetakan 1. (Jakarta: Visimedia,2010). Hlm 47.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan Penelitian Skripsi Ini Ada 2 (Dua) Yaitu:

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan Umum Dari Penulisan Skripsi Ini Adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu Hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya;
3. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak;
2. Untuk mengetahui dan memahami pembatalan perjanjian sewa menyewa *sound system* secara sepihak yang digolongkan kedalam wanprestasi;
3. Untuk mengetahui dan memahami upaya penyelesaian segketa perjanjian sewa menyewa *sound system* yang dibatalkan secara sepihak.

1.4 Metode Penelitian

Suatu penulisan karya ilmiah tidak terlepas dari metode penelitian, karena hal ini merupakan faktor agar analisa terhadap objek yang dikaji dapat dilakukan dengan benar. Jika sudah demikian, maka diharapkan kesimpulan akhir dari penelitian karya ilmiah tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Metode merupakan cara kerja bagaimana menemuakn atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan

suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan maupun teknologi. Sedangkan penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan Hukum, artinya aturan Hukum tersebut dibuat untuk di patuhi oleh setiap masyarakat, prinsip-prinsip Hukum, maupun doktrin-doktrin Hukum guna menjawab isu Hukum yang dihadapi.¹⁰

Metode penelitian Hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan dan menguji kebenaran. Metode penelitian yang dimaksud meliputi empat aspek, yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan Hukum, dan analisis bahan Hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal research*). Pengertian penelitian tipe Yuridis Normatif ini adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan Perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu Hukum dalam konsistensinya dengan Asas-asas Hukum yang ada.¹¹ Diharapkan dari metode penelitian dengan tipe Yuridis Normatif ini, dapat dilakukan kajian dan analisa secara komperensif sehingga akan dihasilkan suatu skripsi yang dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian Hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk di cari jawabannya. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), dan pendekatan konsep (*conseptual approach*), kedua pendekatan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

A. Pendekatan Konseptual (Conceptual approach);

Pendekatan konseptual dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan

¹⁰Peter Mahmud Marzaki. *Penelitian Hukum Kencana Persada*. (Jakarta: Media Grop, 2010). Hlm 25.

¹¹*Ibid.* Hlm 32.

doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu Hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian Hukum, konsep-konsep Hukum dan asas-asas Hukum yang relevan dengan isu Hukum.¹² Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu Hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu Hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian Hukum, konsep-konsep Hukum dan Asas-Asas Hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi serta sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi Hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

B. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*);

Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu Hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Undang-Undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang, serta membuka kesempatan bagi peneliti untuk memahami kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu. Dengan demikian peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara Undang-Undang dengan isu Hukum yang dihadapi.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan Hukum merupakan suatu alat untuk memecahkan permasalahan atau isu Hukum dan sekaligus memberikan suatu preskripsi terkait apa yang dibutuhkan dalam penelitian. Berkaitan dengan bahan Hukum tersebut maka yang digunakan terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu bahan Hukum primer dan bahan Hukum sekunder.

¹²*Ibid.* Hlm 95.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan Hukum yang bersifat Autoritatif, artinya mempunyai Otoritas. Bahan Hukum primer terdiri dari peraturan Perundang-Undangan dan Putusan-putusan Hakim.¹³ Adapun bahan Hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1991 tentang Ganti Rugi Dan Tata Cara Pelaksanaannya;
4. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 208/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tentang Perjanjian Pembatalan kerja yang tidak mencapai itikad baik;
5. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 106/Pdt.G/2013PN.JKT.PST, tentang pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, pihak penyewa melakukan wanprestasi.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang Hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yaitu berkaitan dengan buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli Hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal Hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus Hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan dengan topik penelitian. Bahan Hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku yang relevan dengan pokok permasalahan atau isu Hukum yang dibahas serta berupa pendapat para ahli Hukum, pendapat para sarjana, jurnal-jurnal Hukum, pendapat mazhab-mazhab, serta hasil penelitian hal ini merupakan bahan Hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan Hukum primer.

¹³*Ibid.* Hlm 181.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non Hukum sebagai penunjang dari sumber bahan Hukum Primer dan Sekunder, bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan Hukum Primer dan Sekunder, yaitu bahan-bahan yang di ambil dari media konvensional maupun digital, buku-buku non Hukum yang relevan.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan Hukum merupakan suatu metode atau cara menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu:¹⁴

1. Mengidentifikasi Fakta Hukum dan mengeleminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu Hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan Hukum yang sekiranya di pandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan Non Hukum;
3. Melakukan telaah atas permasalahan yang akan di bahas yang di ajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah di kumpulkan;
4. Menerima dan Menarik kesimpulan dalam bentuk argumenstasi yang menjawab permasalahan isu Hukum yang ada;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Hasil analisis penelitian tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan atas permasalahan sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan menggunakan metode deduktif, dengan cara pengambilan dari kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan, yaitu untuk menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan. Penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

¹⁴ Peter Mahmud Marzaki. *Op.cit.* Hlm 171.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan dibuat untuk melaksanakan sengketa yang terjadi dikehidupan masyarakat, artinya perjanjian yang lahir akan mengikat para pihak layaknya suatu Undang-Undang baik perjanjian yang berasal dari kesepakatan bersama maupun yang berasal dari kesepakatan salah satu pihak dalam perjanjian. Perjanjian dilakukan oleh kedua belah pihak yang saling bersengketa untuk mencapai suatu kesepakatan, antara kedua belah pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, salah satunya harus terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian, agar perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dapat mencapai itikad baik dan tidak ada cacat kehendak atau pembatalan perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang akan terjadi ketika para pihak yang berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan istilah Kontrak yang juga merupakan perbuatan Hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat Hukum bagi para pihak.¹⁵

Perjanjian dibutuhkan proses untuk mencapai kesepakatan dengan saling memberikan *consensus* satu sama lain. Secara teoritis, ada beberapa pengertian tentang Perjanjian, yaitu:¹⁶

1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA);
Pada awalnya, secara teori pengertian perjanjian memang disamakan dengan pengertian Kontrak, hal ini mengacu pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut pasal ini, Kontrak sama dengan perjanjian Obligatoir, yaitu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

¹⁵Salim H.S. *Hukum Kontrak: Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). Hlm 160.

¹⁶Much Nurachmad. *Op.cit*. Hlm 4-6.

2. Menurut *Communis Opinio Doctrum* (Pendapat Para Ahli);
Perjanjian adalah suatu Perbuatan Hukum berdasarkan kata Sepakat untuk menimbulkan suatu akibat Hukum.
 - a. Subekti, Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau antara dua orang itu saling berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal;
 - b. Van Dune, berarti hubungan Hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat Hukum;
 - c. RM Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwa perbuatan Hukum terjadi karena kerjasama dua orang atau lebih. Di dalam kerjasama itu, tujuan para pihak dapat sama dapat juga berlainan tetapi saling mengisi.
3. Menurut Perkembangan Siti Ismijati Jenie Pada Tahun 2007;
Perkembangan pengertian Perjanjian berkembang menjadi suatu hubungan Hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang beritikad baik untuk menimbulkan suatu akibat Hukum. Asas itikad baik berasal dari Hukum Romawi, Hukum Romawi Asas ini disebut *Bonafides*. Hubungan Hukum berdasarkan kata sepakat berarti ada suatu hubungan yang menimbulkan akibat Hukum bagi para pihak. Suatu hubungan yang tidak mempunyai akibat Hukum tidak bisa dikatakan sebagai suatu hubungan Hukum.¹⁷

Manusia dalam memperoleh keperluan-keperluan hidupnya di dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan-hubungan Hukum dan perjanjian-perjanjian berdasarkan persesuaian kehendak dari perjanjian-perjanjian itu timbul akibat-akibat Hukum yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian merupakan sumber Perikatan selain Undang-Undang dalam Hukum perikatan. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perikatan dapat dilahirkan karena perjanjian ataupun Undang-Undang. Hukum perikatan berkaitan dengan hubungan Hukum yang sering terjadi adalah berdasarkan perjanjian yang mempunyai peranan sangat penting dalam setiap perikatan. Dengan adanya Perjanjian maka seseorang tidak berhak memberikan kewenangan terhadap pihak lain tanpa adanya suatu persetujuan yaitu kata sepakat. Para pihak yang melakukan perjanjian, pada hakekatnya perjanjian tersebut ditujukan kepada orang lain.

¹⁷Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta:Intermasa,2010). Hlm 1.

2.1.2 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Pihak yang melakukan sengketa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, agar tidak ada cacat kehendak pada saat melakukan perjanjian. Hukum Kontrak (*Law Of Contract*) ditentukan empat syarat sahnya Perjanjian, yaitu:¹⁸

1. Adanya Kesepakatan (*Toesteming* Atau Izin) Kedua Belah Pihak;
Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kehendak baik itu tidak dapat dilihat atau diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian, maka akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik di antara mereka.¹⁹

Ajaran yang sekarang dianut adalah Yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya.²⁰ Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi dalam zaman modern sekarang dimana transaksi-transaksi yang besar lazimnya diadakan tanpahadirnya para pihak berhadapan muka dan lewat suatu korespondensi atau lewat perantara-perantara.

Ada lima cara terjadinya penyesuain pernyataan kehendak, yaitu dengan:

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

¹⁸Salim H.S. *Op.cit.* Hlm 162.

¹⁹*Ibid.* Hlm 164.

²⁰Sudikno Mertokusumo. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata.* (Yogyakarta : Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, 1987). Hlm 7.

Kasus perjanjian sewa menyewa sound sistem yang digunakan adalah bahasa yang sempurna secara lisan, Pihak penyewa melakukan transaksi sewa menyewa melalui lisan dan tatap muka, diantara kedua belah pihak sudah ada kata sepakat untuk mengikat suatu perjanjian, dan selama perjanjian tersebut dilakukan ada beberapa saksi yang melihat atau mendengar langsung kejadian tersebut, pada saat kedua belah pihak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sewa menyewa.

Ada 4 (empat) teori yang menjawab momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu sebagai berikut:²¹

a. Teori Ucapan (*uitingstheorie*);

Menurut teori ucapan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut. Dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi.

b. Teori Pengiriman (*verzendingstheorie*);

Menurut teori Pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini adalah bagaimana pengiriman itu bisa diketahui. Teori ini juga sangat teoritis, sebab menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*);

Teori Pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan tersebut belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

d. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*);

Menurut teori penerimaan bahwa *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

e. Hukum Positif Belanda, Juga Yurisprudensi Maupun Doktrin.

Teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*vernemkingstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan).

2. Kecakapan Bertindak;

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan Hukum. Perbuatan Hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat Hukum. Orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan Hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu orang yang sudah dewasa atau telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah.²²

²¹Salim H.S. *Op.cit.* Hlm 163.

²² Wawan Muhwan Hariri. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam.* (Bandung:Pustaka Setia,2011). Hlm 125.

3. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp Derevereenskomst*);
Objek Perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas (1)memberikan sesuatu; (2)berbuat sesuatu; dan (3)tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
4. Adanya Kausa Yang Halal (*geoorloofde Oorzaak*);
Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (kausa yang halal). Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya disebutkan kasus yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, syarat ketiga dan keempat syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.²³

Perjanjian dilakukan berdasarkan kehendak dari tindakan seseorang itu sendiri tanpa ada unsur paksaan dari pihak lain, artinya dalam melakukan suatu perjanjian, pihak yang bersengketa tidak memiliki unsur paksaan dari siapapun yang dapat membatalkan perjanjian yang sebelumnya telah disepakati. Perjanjian hanya mengikat atau menyangkut satu pihak saja artinya satu orang atau lebih lainnya “kata kerja” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak kedua belah pihak dan tidak saling mengikatkan diri.

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Kedudukan Asas Hukum dalam Sistem Hukum mengatur Norma Hukum yang mempunyai peranan penting. Asas Hukum merupakan Landasan atau Pondasi yang menopang kokohnya suatu Norma Hukum, untuk memahami apa yang dimaksud dengan Asas Hukum. Asas kebebasan berkontrak menduduki posisi sentral di dalam Hukum Kontrak dan mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Asas Hukum dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir dari zaman Yunani.

²³*Ibid.* Hlm 138.

Berikut ada beberapa pandangan atau pengertian, baik Pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Undang-Undang dan Pengertian dari Para Ahli, sebagai berikut:²⁴

1. Pengertian Asas Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
Asas adalah sebuah Dasar sesuatu yang menjitumpuan berpikir atau berpendapat dengan dasar cita-cita perkumpulan atau organisasi yang disertai dengan tujuannya yang mengacu pada Hukum Dasar yang tindakannya itu melanggar kemanusiaan.
2. Pengertian Asas Menurut Peraturan Perundang-Undangan;
Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipakai istilah “Semua” yang menunjukkan bahwa perjanjian dimaksudkan secara umum, baik perjanjian bernama maupun tidak bernama. Terkandung Asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh Hukum yang sifatnya memaksa.
3. Pengertian Asas Menurut Pendapat Para Ahli;²⁵
 - a. Bellefroid, Mengemukakan bahwa Asas adalah Norma Dasar yang dijabarkan dari Hukum Positif dalam Ilmu Hukum tidak dianggap berasal dari Aturan-aturan yang lebih Umum. Asas merupakan Kristalisasi (pengendapan) Hukum Positif dalam suatu masyarakat.²⁶
 - b. Van Eikema Homes, Menjelaskan bahwa Asas bukan Norma Hukum yang Konkrit, sebagai Dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi Hukum yang berlaku. Dasar atau petunjuk merupakan arah dalam pembentukan Hukum Positif, pembentukan Hukum praktis harus berorientasi pada Asas-Asas Hukum.
 - c. Paul Scholten, Menguraikan bahwa Asas adalah pikiran-pikiran Dasar, terdapat di dalam dan dibelakang sistem Hukum masing-masing yang telah dirumuskan dalam Aturan-Aturan, Perundang-Undangan, dan Putusan Putusan Hakim yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.²⁷

Para Ahli berpendapat mengenai batasan atau pengertian Asas Hukum dalam Perjanjian, Selanjutnya ada sepuluh Asas Dalam Perjanjian Yaitu:²⁸

 1. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian (Kebebasan Berkontrak);
Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja. Baik diatur dalam Undang-Undang atau tidak. Kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-

²⁴ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*. (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008). Hlm 19.

²⁵ *Ibid.* Hlm 22.

²⁶ Sudikno Mertokusumo. *Op. cit.* Hlm 34.

²⁷ J.J.H, Bruggink. *Refleksi Tentang Hukum Alih Bahasa: Arief sidharata*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996). Hlm 119.

²⁸ Wawan Muhwan Hariri. *Op.cit.* Hlm 136.

Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

2. Asas Konsensualisme;
Artinya perjanjian itu tidak terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak.²⁹ Perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat Hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.
3. Asas Kepercayaan;
Para pihak yang mengadakan perjanjian harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara mereka, artinya pihak yang satu percaya pihak yang lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari dan perjanjian dapat diadakan dengan baik apabila para pihak saling percaya.
4. Asas Kekuatan Mengikat;
Perkembangan Asas kekuatan mengikat kontrak dapat ditelusuri sejalan dengan perkembangan Hukum romawi berdasarkan corak dan struktur masyarakat yang paling sederhana corak dan struktur masyarakat yang paling sederhana sampai yang telah maju.
5. Asas Persamaan Hukum;
Asas ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang melakukan suatu perjanjian yang telah dikehendaki oleh kedua belah pihak tersebut, artinya sudah ada kata sepakat dalam suatu perjanjian.
6. Asas Keseimbangan;
Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur dan kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, namun penyewa tidak melakukan itikad baik terhadap pihak yang memeberikan sewa dengan melakukan wanprestasi dan tidak ada itikad baik.
7. Asas Kepastian Hukum;
Asas ini memiliki kekuatan megikat perjanjian yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.
8. Asas Moral;
Asas ini mewajibkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus berdasarkantatanan susila (moral) yang pelaksanaannya tidak merusak peri kehidupan yang berlangsung baik dalam masyarakat.
9. Asas Kepatutan;
Berdasarkan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa Asas kepatutan ini sangat berkaitan erat dengan isi

²⁹Agus Yudha Hernoko. *Op. cit.* Hlm 20.

perjanjian kesepakatan yang dituangkan dalam isi perjanjian harus melahirkan rasa keadilan baik kepada para pihak yang mengadakan perjanjian maupun kepada masyarakat.

10. Asas Kebiasaan;

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang diatur dalam perjanjian tetapi juga pada hal-hal yang berlaku sebagai kebiasaan dalam masyarakat

Perjanjian tidak sesuai dengan maksud para pihak, para pihak dapat menggunakan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (itikad baik)³⁰ agar perjanjian yang patut dan pantas sesuai Asas kepatutan yang membawa pada keadilan. Perjanjian dibuat untuk menyelesaikan sengketa yang dilakukan antara pihak satu kepada pihak lainnya, agar tidak ada cacat kehendak. Penyewa tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak ada itikad baik selama melakukan perjanjian yang sebelumnya telah disepakati. Perjanjian yang dibuat harus mencapai kata sepakat untuk memperkuat suatu perjanjian, dan apabila kata sepakat sudah tidak ada diantara kedua belah pihak, maka perjanjian dapat dibatalkan serta tidak mudah terjadi pembatalan perjanjian, menentukan pembayaran juga harus disepakati kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa Pasal 1338 dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan Pasal yang artinya senada.

Secara umum dari kesepuluh Asas yang ada, dapat disaring lagi dan diambil intinya menjadi tiga Asas, yaitu:³¹

1. Asas Konsensualisme (*consensus*);
Perjanjian dapat lahir, timbul, dan berlaku sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak tanpa perlu adanya Formalitas tertentu.
2. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*);
Asas ini disebut sebagai Asas kepastian Hukum karena perjanjian yang dibuat. Secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

³⁰Yusuf Adiwibowo. *Op. cit.* Hlm 45.

³¹ Much Nurachmad. *Op. cit.* Hlm 15.

3. Asas Kebebasan Berkontrak;

Menurut Asas ini, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Akan tetapi, kebebasan tersebut ada pembatasannya, yaitu (1) perjanjian yang dibuat meskipun bebas, tetapi tidak dilarang Undang-Undang; (2) tidak bertentangan dengan Undang-Undang; (3) tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Asas Konsensualisme juga mempunyai arti penting karena terjadinya perjanjian cukup dengan dicapainya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian.³² Asas konsensualisme juga dapat diartikan sebagai perkataan yang mengikat, seperti yang tersimpul di dalam pepatah “*een man een man, een word een word*”³³ artinya dengandiletakkan kepercayaan pada perkataannya, orang tersebut ditingkatkan martabatnya setinggi tingginya sebagai manusia. Meletakkan kepercayaan pada perkataan seseorang, berarti menganggap orang tersebut sebagai kesatria. Asas konsensualisme mempunyai hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas kebebasan berkontrak mendapat pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan menetapkan syarat-syarat perjanjian yang telah di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat syahnya perjanjian sebagai akibat adanya suatu kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pendapat lain yang menjelaskan macam-macam Asas Perjanjian, beberapa Asas tersebut adalah sebagai berikut:³⁴

1. Asas Kebebasan Berkontrak;

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur atau belum diatur dalam Undang-Undang. Kebebasan individu untuk mengikatkan diri

³² Subekti. *Aspek-aspek Perikatan Nasional*, cet.IV. (Bandung: Alumni kotak Pos 272, 1986). Hlm 5-7.

³³ Wawan Muhwan Hariri. *Op. cit.* Hlm 137.

³⁴ *Ibid.* Hlm 138.

terhadap pihak lain untuk melakukan transaksi atau sengketa. Para pihak bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya.

2. Asas Pelengkap;

Menurut Asas ini, ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang.

3. Asas Konsensual.

Menurut Asas ini, perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat (consensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

Ketiga Asas tersebut, dapat ditegaskan bahwa perjanjian yang dibuat cukup secara lisan, sebagai penjelmaan dari Asas “Manusia itu dapat dipegang karena mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.

2.1.4 Macam-Macam Perjanjian

Menurut Sutarno, Perjanjian dapat digolongkan dalam beberapa macam, yaitu:³⁵

1. Perjanjian Timbal Balik Dan Perjanjian Sepihak;

Perjanjian timbal balik (*Bilateral Contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Misalnya perjanjian jual-beli, sewa menyewa, dan pemborongan bangunan, tukar menukar. Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah.³⁶

Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan, dan pihak lain berhak menerima benda yang diberikan itu serta berkewajiban untuk melakukan suatu prestasi atau berprestasi antara kedua belah pihak atau satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak atau benda tidak berwujud berupa hak. Perjanjian sewa

³⁵ Muhammad Abdulkadir. *Hukum perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008). Hlm 78.

³⁶Subekti. *Op. cit.* Hm 10.

menyewa juga merupakan perjanjian timbal balik, antara pihak yang menyewakan dan pihak yang memberikan sewa sama-sama mendapatkan keuntungan.

2. Perjanjian Dengan Percuma Dan Perjanjian Dengan Alas Yang Membebani;

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam nama terhadap prestasi dari pihak yang satu dan pihak yang lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut Hukum.³⁷

3. Perjanjian Bernama Dan Tidak Bernama;

Perjanjian Bernama adalah Perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus, jumlahnya terbatas, misalnya jual beli-beli,sewa menyewa,tukar-menukar,perjanjian bernama juga merupakan perjanjian dimana Undang-Undang telah mengaturnya dengan ketentuan-ketentuan khusus yaitu dalam Bab V sampai Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditambah titel VII A,³⁸pertanggung jawaban perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya terbatas, dan juga perjanjian yang tidak di atur secara khusus.

4. Perjanjian Kebendaan Dan Perjanjian Obligator;

Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contact*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dan perjanjian jual beli. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak unuk melakukan suatu perjanjian berdasarkan kata sepakat yang telah terjadi diantara kedua belah pihak.³⁹

5. 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, perjanjian ini diperlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan.

Perjanjian sewa menyewa dapat dikatakan sebagai perjanjian bernama, karena perjanjian sewa menyewa telah diatur secara khusus oleh Undang-Undang. Perjanjian riil juga merupakan perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak untuk

³⁷*Ibid.* Hlm 12.

³⁸Abdulkadir Muhammad. *Op.cit.* Hlm 80.

³⁹*Ibid.* Hlm 88.

timbulnya perjanjian yang bersangkutan, perjanjian yang baru terjadi dan barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Perjanjian dapat mengakibatkan adanya cacat kehendak atau kelalaian dari salah satu pihak, tidak terpenuhinya kata sepakat pada saat melakukan perjanjian baik dalam melakukan sewa menyewa waktu yang lama ataupun jangka waktu yang sebentar. Kata sepakat tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan.

2.1.5 Hapusnya Perikatan

Pembayaran dalam konteks ini harus dipahami secara luas. Artinya lebih mengarah pada pengertian pemenuhan prestasi (*performance*) dalam suatu perjanjian, pembayaran. Tidak hanya dalam bentuk penyertaan sejumlah uang semata, juga termasuk pada pelaksanaan prestasi lainnya sesuai dengan bentuk ataupun jenis dari perjanjian yang telah disepakati. Hapusnya Perikatan berarti suatu Perikatan ataupun Perjanjian itu dianggap telah berakhir.

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu:⁴⁰

1. Pembayaran;

Pembayaran Pelunasan utang (uang, jasa, barang) atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur. Yang dimaksud oleh Undang-Undang dengan Perkataan “Pembayaran” ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Dapat dilihat dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu perikatan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan asal saja orang pihak ketiga bertindak atas nama dan untuk melunasi hutangnya si berhutang, atau jika ia tidak menggantikan hak si berpiutang”.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Penyimpanan Atau Penitipan;

Ini adalah suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berpiutang (kreditur) menolak pembayaran. Caranya adalah barang atau uang yang akan dibayarkan itu ditawarkan secara resmi oleh seorang Notaris atau seorang juru sita Pengadilan.

⁴⁰ Firman Floranta Adonara. *Op .cit.* Hlm 118.

3. Pembaharuan Hutang Atau Inovasi;
Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaharuan hutang atau inovasi itu, yaitu:⁴¹
 - a. Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang akan menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama yang dihapuskan karenanya;
 - b. Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
 - c. Apabila sebagai akibat dari suatu perjanjian baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur yang lama terhadap siapa yang berhutang dan dibebaskan dari perikatannya.
4. Perjumpaan Hutang Atau Kompensasi;
Ini adalah suatu cara penghapusan hutang dengan jalan yang dapat memperjumpakan atau memperhitungkan hutang piutang secara bertimbang balik antara kreditur dengan debitur. Dua orang saling berhutang satu sama lain maka terjadilah antara mereka satu perjumpaan dengan mana antara kedua orang tersebut dihapuskan. Pencampuran Hutang;
Kedudukan sebagai orang berpiutang (kreditur) dan orang yang berhutang (debitur) berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi Hukum suatu pencampuran hutang dengan mana utang piutang dihapuskan.⁴² Pencampuran hutang yang terjadi pada diri si berhutang utama berlaku juga untuk keuntungan para penanggung hutangnya (*borg*) sebaliknya pencampuran yang terjadi pada seorang penanggung hutang (*borg*) tidak sekali kali mengakibatkan hapusnya hutang pokok.
5. Pembebasan Hutang;
Pihak yang berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berhutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Perikatan merupakan hubungan hutang piutang, perikatan dapat dihapus karena pembebasan.
6. Musnahnya Barang Yang Terhutang;
Barang tertentu yang menjadi objek dari perjanjian musnah, tidak lagi dapat di perdagangkan, atau hilang, ⁴³ tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya asal barang tadi musnah atau di luar kesalahan si berhutang.
7. Kebatalan Atau Pembatalan;
Pembatalan perjanjian memiliki syarat subjektif yang dapat dilakukan dengan dua cara, cara pertama yaitu secara aktif, artinya menurut

⁴¹ Yusuf Adiwibowo. *Op. cit.* Hlm 34.

⁴² *Ibid.* Hlm 124.

⁴³ Komandoko, Gamal. *Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak)*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009). Hlm 26.

pembatalan perjanjian yang demikian itu ada atau terjadi melalui jalur Hukum yang diputuskan oleh Hakim, cara kedua yaitu secara pembelaan, artinya menunggu sampai digugat oleh Hakim

8. Berlakunya Suatu Syarat Batal;

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan lahirnya perikatan sampai pada terjadinya peristiwa atau secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa perikatan.⁴⁴

9. Lewatnya Waktu Atau Daluwarsa.

Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata daluwarsa dapat dijelaskan seperti berikut:

“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang”.

Daluwarsa juga merupakan sarana Hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu. Ketentuan Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kadaluwarsa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Kadaluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang disebut *acquisitive prescription*, artinya lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu barang, syarat adanya daluwarsa harus ada itikad baik dari pihak yang menguasai benda tersebut dan harus ada kejujuran dalam memperoleh benda tersebut, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak;
2. Kadaluwarsa untuk dibebaskan dari suatu kontrak atau dibebaskan dari tuntutan tersebut, disebut *extinctive prescription*, artinya lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau dilibatkan dari suatu tuntutan.

Berdasarkan hapusnya perikatan di atas adanya syarat batal yang dimaksudkan sebagai ketentuan isi kontrak, yang jika dipenuhi, kontrak menjadi batal dalam arti berakhir atau berhenti atau hapus, berkaitan dengan syarat batal yang bersifat objektif. Sewa menyewa dengan persyaratan sebagaimana di atas, termasuk pada

⁴⁴ Firman Floranta Adonara. *Op. cit.* Hlm 130.

perjanjian bersyarat yang cirinya adalah lahirnya perjanjian, persyaratan dilakukan pihak penyewa dan batalnya perjanjian apabila penyewa menyimpang dari perjanjian atau mengingkari persyaratan sewa menyewa.

2.2 Batal

2.2.1 Pengertian Batal

Batal dapat diartikan sebagai sesuatu yang menjadi tidak berlaku atau tidak sah, batal demi Hukum dapat lebih memberikan kekuatan, sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu dibenarkan atau dikuatkan menurut kesusilan atau kepututan. Batal demi Hukum berarti sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah berdasarkan Hukum atau Peraturan Perundang-Undangan. Batal demi Hukum menunjukkan tidak berlaku atau tidak sahyasesuatu yang terjadi seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya,

Ada beberapa pandangan atau pengertian, baik Pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI),Undang-Undang dan Pengertian dari Para Ahli, sebagai berikut:⁴⁵

1. Pengertian Batal Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI);
Batal artinya tidak berlaku atau tidak sah dan tidak dapat dilangsungkan atau ditunda dan menunda dengan adanya kata sepakat yang dilakukan oleh kedua belah pihak.Penundaan kata sepakat dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak.Batalnya suatu perjanjian dapat merugikan salah satu pihak.
2. Pengertian Batal Menurut Peraturan Perundang-Undangan;
Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pernyataan Batal dapat diartikan sebagai paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.
3. Pengertian Batal Atau Pembatalan Menurut Para Ahli:
 - a. Menurut Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan menjadi dua, yaitu kebatalan *relative* dan kebatalan mutlak;⁴⁶

⁴⁵Kartini Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Jakarta:Raja grafindo Persada, 2006). Hlm 172.

⁴⁶Subekti. *Op. cit* .Hlm 19.

- b. Menurut R.Wirjono adalah suatu pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) apabila suatu perjanjian harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula dan terhadap siapapun juga, pembatalan *relative* yaitu hanya terjadi jika diminta oleh orang-orang tertentu saja;
- c. Menurut R.Setiawan, dalam bidang kebatalan terdapat ketidakpastian tentang penggunaan istilah, misalnya Undang-Undang menyebutkan batal demi Hukum, tetapi dimaksudkan adalah dapat dibatalkan, dapat dilihat dalam Pasal 1446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴⁷

Pembatalan suatu perjanjian dapat dilakukan dalam hal salah satu pihak lalai dalam hal salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban untuk melakukan atau memenuhi prestasinya. Pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sahnyanya perjanjian. Perjanjian juga memiliki cacat kehendak seperti kesesatan atau kekeliruan, paksaan, penipuan dan mengakibatkan perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan.

2.2.2 Macam-Macam Batal Atau Kebatalan

Berdasarkan pada alasan kebatalannya, dibedakan dalam perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi Hukum. Kebatalan dapat mengakibatkan adanya suatu kerugian dalam suatu perjanjian. Kerugian tersebut merupakan kerugian materiil dan *immateriil*. Kerugian dapat diakibatkan karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak yang melakukan sengketa perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan sifat kebatalannya, dapat dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak.

1. Perjanjian Yang Dapat Dibatalkan;

Secara Prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian.⁴⁸

⁴⁷Kartini Muljadi. *Op. cit.* Hlm 142.

⁴⁸*Ibid.* Hlm 143.

Ketentuan Pasal 1451 dan Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat. Secara garis besar, alasan pembatalan perjanjian dapat digolongkan ke dalam dua golongan besar, dapat dilihat dalam Pasal 1450 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa:

“Dengan telah dirugikan, orang-orang dewasa, dan juga orang-orang yang belum dewasa, apabila mereka ini dianggap sebagai orang dewasa, hanyalah dapat menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat, dalam hal-hal khusus yang ditetapkan dengan Undang-Undang”.

Hukum Perdata dinyatakan bahwa setiap perikatan yang dibuat oleh orang-orang dewasa yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi Hukum. Keterikatan antara Keputusan Perjanjian merupakan hal yang penting untuk diperhatikan, mengingat bahwa bagi orang-orang yang belum dewasa ini atau oleh orang-orang dewasa yang berada di bawah pengampuan tidaklah menjadi alasan bagi mereka untuk mengajukan pembatalan perjanjian yang sudah ada diantara mereka. Pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh penyewa dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pemberi sewa, baik kerugian materil maupun *immateriil*.

2. Pembatalan Perjanjian oleh Pihak Ketiga Di luar Perjanjian;

Perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan karenanya tidak membawa akibat apapun bagi pihak ketiga. Untuk melindungi kepentingan kreditor dalam perikatan dengan debitor dan agar ketentuan Pasal 1331 jo dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilaksanakan sepenuhnya, maka dibuatlah ketentuan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lebih dikenal dengan sebutan *Actio Pauliana*.

Actio paulina dapat dilaksanakan jika terpenuhinya beberapa syarat seperti berikut:⁴⁹

- a. Kreditor harus membuktikan bahwa debitor melakukan tindakan yang tidak diwajibkan;

⁴⁹ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993). Hlm 229.

- b. Kreditr harus membuktikan bahwa tindakan debitor merugikan kreditor;
 - c. Terhadap perikatan bertimbal balik yang dibuat oleh debitor dengan suatu pihak tertentu dalam perjanjian yang mengakibatkan berkurangnya harta kekayaan debitor;
 - d. Untuk perjanjian atau perbuatan Hukum yang bersifat Cuma-Cuma (tanpa adanya kontra prestasi pihak lain), cukuplah kreditor membuktikan bahwa pada waktu membuat Perjanjian atau melakukan tindakan, debitor telah mengetahui bahwa tindakan tersebut merugikan kreditor.
3. Perjanjian Yang Batal Demi Hukum;

Suatu perjanjian dikatakan batal demi Hukum, dalam pengertian tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya Jika terjadi pelanggaran terhadap syarat Objektif dari sahnya suatu Perikatan. Keharusan akan adanya Suatu hal tertentu menjadi objek dalam perjanjian ini, dapat dirumuskan dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai rumusan sebab yang halal. Suatu kausa yang halal tidaklah mudah ditemukan rumusannya dalam suatu perjanjian. Setiap pihak mengadakan suatu perjanjian dapat saja menyebutkan isi suatu perjanjian,⁵⁰ sehingga Perjanjian itu terbit dari causa yang tidak halal atau dilarang Undang-Undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum, menjadi tampak sebagai suatu perjanjian yang diperkankan oleh Hukum.

4. Kebatalan *Relative* Dan Kebatalan Mutlak;
- Mutlak Sepenuhnya atau Seutuhnya tergantung pada kondisi apapun sebagai syarat. Istilah mutlak juga dapat diartika harus ada dan harus terjadi. Pengertian hak mutlak yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu perbuatan. Suatu pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) apabila suatu perjanjian harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak.⁵¹

Pembatalan perjanjian dapat merugikan salah satu pihak, Pihak yang bersangkutan dapat membayar biaya ganti rugi yang dilakukannya. Relatif adalah tidak mutlak atau Nisbi dimana sesuatu hanya dapat dinilai atau diukur jika ada

⁵⁰*Ibid.* Hlm 209.

⁵¹Wawan Muhwan Hariri. *Op .cit.* Hlm 145.

pembandingan atau acuan saja. Kebatalan secara relatif muncul karena adanya perjanjian mengenai hutang piutang dan tidak bersifat mutlak.

2.3 Perjanjian Sewa Menyewa

2.3.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana satu pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan pihak yang lain,⁵² benda yang disewakan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang digunakan oleh penyewa hanya sebagai benda sewa saja bukan merupakan hak milik. Pada perjanjian sewa menyewayang dipentingkan adalah hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Sewa menyewa dalam suatu Perjanjian adalah pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan kesepakatan harga yang ditetapkan sebelumnya oleh kedua belah pihak yang melakukan sengketa perjanjian.

Sewa menyewa juga dapat diartikan sebagai adanya kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang di sewa selama waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.⁵³ Definisi tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perkataan “Waktu Tertentu” dalam uraian Pasal 1548 di atas, dapat dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewakan, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, untuk satu

⁵² Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, cetakan ke XI, 2014. Hlm 40.

⁵³ Wawan Muhwan Hariri. *Op. cit.* Hlm 88.

jam dan satu hari. Sewa Menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian sensual. 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 ini adalah membayar “Harga Sewa”.⁵⁴

2.3.2 Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Setiap Pihak memiliki hak dan kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang bertujuan untuk mempermudah adanya hubungan timbal balik diantara kedua belah pihak tersebut. Pihak Penyewa dan pihak sama sama mendapat keuntungan dalam melakukan perjanjian tersebut.

Hak Dan Kewajiban Para Pihak dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁵

1. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Memberi Sewa Adalah:
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
 - b. Memastikan barang yang disewakan layak pakai sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
 - c. Memberikan jaminan bahwa penyewa tidak akan dituntut oleh pihak ketiga selama berlangsungnya penyewaan;
 - d. Memberikan Kepada penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan;
 - e. Menerima pembayaran sewa sesuai perjanjian.
2. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa Adalah :
 - a. Menerima barang dari pemberi sewa;
 - b. Memakai barang yang disewa secara baik dan wajar;
 - c. Memelihara barang yang disewakan;
 - d. Mendapatkan jaminan dari pemberi sewa bahwa tidak akan dituntut oleh pihak ketiga selama berlangsungnya penyewaan;
 - e. Membayar harga sewa sesuai perjanjian

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan yang dilaksanakan, karena sewa menyewa merupakan suatu

⁵⁴Subekti. *Op. cit.* Hlm 41.

⁵⁵ Much Nurachmad. *Op.cit.* Hlm 48.

perjanjian konsensual, Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa itu berakhir demi Hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlakukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.⁵⁶

2.4 Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban. Wanprestasi karena kesalahan debitur disebabkan baik karena kesengajaan maupun kelalaiannya, dan tidak terpenuhinya suatu kewajiban oleh debitur kepada kreditur yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Tidak terpenuhinya kewajiban prestasi oleh debitur terdapat dua kemungkinan, yaitu karena kesalahan debitur atau karena keadaan memaksa yang di luar kemampuan debitur.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan Somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam yaitu:⁵⁷ *Total Brechts* Artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin untuk dilaksanakan. *Partial brechts* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan. Wanprestasi karena kesalahan debitur, adalah disebabkan baik karena kesengajaan maupun kelalaiannya.⁵⁸ Dapat dilihat dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi

⁵⁶*Ibid.* Hlm 50.

⁵⁷Salim H.S. *Op. cit.* Hlm 98-99.

⁵⁸Yusuf Adiwibowo. *Hukum Perikatan.* (Jember, 2007). Hlm 8.

perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, penentuan itu dapat dilihat dari tiga hal, yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya adalah dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya yang telah disanggupi sebelumnya untuk dipenuhi dalam suatu perikatan yang dilakukan atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, artinya adalah debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang telah ditentukan oleh Undang-Undang;
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya, artinya adalah dalam hal penentuan prestasi, debitur dapat memenuhinya hanya saja terlambat tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan sebelumnya.

Peringatan tertulis dari pengadilan dikenal dengan sebutan somasi. Peringatan tertulis atau somasi terhadap debitur tidak akan menimbulkan masalah apabila debitur menyadari kewajibannya untuk memenuhi prestasi dan mengakibatkan adanya gugatan dimuka pengadilan dari pihak kreditur.⁵⁹ Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu tidak dipersoalkan tentang jangka waktu tertentu. Tolak ukur wanprestasi tidak dapat dilihat sejak perikatan itu berlaku. Perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, kasus perjanjian sewa menyewa sound sistem terjadi secara lisan, artinya perjanjian tersebut batal pada saat penyewa melakukan pembatalan perjanjian kepada pemberi sewa dengan alasan pembatalan bahwa penyewa tidak mampu membayar keseluruhan harga sewa yang ditetapkan oleh pemberi sewa.

⁵⁹*Ibid.* Hlm 15.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan;

Berdasarkan uraian pada bab pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, yaitu:

1. Perjanjian sewa menyewa sound *system* tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena Perjanjian Sewa Menyewa tergolong dalam Perjanjian Timbal balik dan tidak alasan pembenar apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak yang dibatalkan oleh penyewa, dari awal melakukan perjanjian sudah terikat kata sepakat. Pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan baik kerugian secara materiil dan kerugian secara *immateriil*.
2. Pembatalan perjanjian sewa menyewa sound *system* secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, karena perjanjian yang dibuat secara sepihak berlaku sebagai Undang-Undang dan pihak pemberi sewa mendapat kerugian atas benda yang disewakannya, salah satunya kerugian materiil yang berupa ongkos antar dan biaya servis sound *system* dan kerugian *immateriil* yang berupa rasa kepercayaan yang telah diberikan kepada penyewa telah berakhir. Kerugian tersebut diakibatkan adanya Wanprestasi dari Penyewa. Wanprestasi terjadi karena penyewa tidak memenuhi prestasi dan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya adalah penyewa telah melanggar adanya kesepakatan yang merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian.
3. Upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa sound *system* dapat diselesaikan melalui Non Litigasi (di luar pengadilan) yaitu Berdasar pada pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan

Alternatif Penyelesaian Sengketa. Perjanjian sengketa yang dilakukan oleh kedua belah pihak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi, Karena jalur mediasi merupakan Penyelesaian sengketa perjanjian yang lebih cepat dan murah serta dapat memberikan akses yang semakin besar pada beberapa pihak yang dapat memenuhi rasa keadilan. Mediasi yaitu langkah penyelesaian sengketa melalui jalur perundingan untuk memperoleh hasil dengan rasa keadilan dengan dibantu beberapa pihak yang disebut mediator.

4.2 Saran.

Berkaitan dengan kesimpulan di atas maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Hendaknya Bagi Pihak pemberi sewa sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa terlebih dahulu memberitahukan tentang kewajiban-kewajiban yang harus penyewa lakukan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa sound *system* agar tidak terjadi wanprestasi, baik kewajiban untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian dan kewajiban untuk memiliki itikad baik dalam melakukan suatu perjanjian sewa menyewa agar tidak terjadi kebatalan, karena Perjanjian yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena dapat mengakibatkan kerugian baik materiil maupun *immateriil* bagi pihak pemberi sewa;
2. Hendaknya Bagi Penyewa melakukan itikad baik dalam melakukan perjanjian sewa menyewa sound *system* dan memenuhi kewajibannya dengan cara membayar biaya ganti rugi yang diderita pihak yang memberikan sewa, kerugian yang berupa ongkos antar sound *system* dan biaya servis sound *system*
3. Hendaknya Penyewa menyetujui adanya Penyelesaian sengketa melalui Mediasi yang diajukan oleh pihak pemberi sewa yang berguna untuk mendapatkan keadilan dan untuk mempermudah pelayanan penyelesaian sengketa yang terjadi antara kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Albulkadir Muhammad.1993. *Hukum Perdata Indonesia*.Bandung:Citra Aditya Bakti.

Agus Yudha Hernoko.2008.*Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*,Yogyakarta:Laksbang Mediatama.

Herlina Budiono.2010.*Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotarian*.Bandung:Citra Aditya.

J.J.H Bruggink.1996.*Refleksi Tentang Hukum Alih Bahasa:Arief sidharata*.Bandung: Citra Aditya Bakti.

J.Satrio.1995.*Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,Buku 1.Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----1996.*Hukum Perikatan, Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan, Bagian 2* Bandung:Citra Aditya Bakti.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.2003. *Seri Hukum Perikatan(Perikatan Pada Umumnya)* cetakan ke-2.Raja Grafindo Persada.

-----2006.*Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*.Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Mariam Darus Badruzaman.1996.*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*.Bandung:Tim Alumni.

-----2001.*Komplikasi Hukum Perikatan*.Bandung;Citra Aditya Bakti.

Much Nurachmad.2010.*Buku Pintar Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian Cetakan 1*.Jakarta:Visimedia.

Munir Fuady.2002.*Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan 1. Bandung:Citra Aditya Bakti.

-----2008.*Hukum Perikatan*,Bandung: Citra Aditya Bakti.

Purwahid Patrik.1994.*Dasar-Dasar Hukum Perikatan*.Bandung:Mandar Maju.

Peter, Mahmud Marzaki 2005. *Penelitian Hukum, Kencana Pendana*. Media Group.

R. Setiawan. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A. Bardin.

R, Subekti, 1991. *Hukum Perjanjian*, cetakan. XIII, Jakarta: Intermasa.

----- .2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Ketiga Puluh Empat*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak: Teori Dan Penyusunan Kontrak*. Jakarta : sinar grafika.

Soedjono, Wiwono. 1989. *Pinjam Pakai Menurut Teori Dan Berdasarkan Pelaksanaannya Di Dalam Masyarakat*. Yogyakarta: Liberty.

Sudargo Gautama. 1996. *Aneka Hukum Arbitrase (Kearah Hukum Arbitrase Yang Baru)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo. 1987. *Ragkuman Kuliah Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada.

Titik Triwulan Tutik. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.

Wirjono Projodikoro. 1992. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Sumur.

Yusuf Adiwibowo. 2007. *Hukum Perikatan*. Jember.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1991 tentang Ganti Rugi Dan Tata Cara Pelaksanaannya.

C. Yurisprudensi

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 208/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tentang Perjanjian Pembatalan kerja yang tidak mencapai itikad baik.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 106/Pdt.G/2013PN.JKT.PST, tentang pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, pihak penyewa melakukan wanprestasi.

D. Buku Ajar

Firman, Floranta Adonara.2012.*Diktat Perkuliahan Mata Kuliah Hukum Perikatan*. Jember.

E. Internet

<http://www.katakatabijak.com/tag/DidikSujamika>.diakses tanggal 01 Juni 2018 pukul 19.00 WIB