# BAB III

# TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP AKIBAT HUKUM OVER SEWA TANPA IZIN PEMILIK BARANG

## A. Ditinjau Dari Segi Syarat, Rukun Sewa-Menyewa.

### a. Menurut Hukum Islam.

Dalam bab II tetal penulis paparkan tentang syarat-syarat dalam perjanjian sewa-menyewa. Dimana terdapat beberapa syarat sehingga tercapai sahnya perjanjian sewa-menyewa. Syarat-syarat tersebut berkaitan dengan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa, obyek yang diperjanjikan kemudian ongkos/ upah dari perjanjian sewa tersebut.

Bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa, haruslah cakap bertindak dalam hukum yakni mempunyai kemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk serta sudah mencapai usia dewasa (baligh). Syarat bagi kedua belah pihak ini telah disepakati oleh semua fuqaha'.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan tidak ada syarat khusus bahwa ia harus seorang pemilik barang. Meskipun didalam pendapatnya Imam Hanafi menyatakan bahwa dalam syarat-syarat pelaksanaan sewa-menyewa ditentukan adanya hak milik dan kekuasaan bagi pihak yang menyewakan (Moh.Zuhri, 1994: 184). Adanya hak milik dalam kekusaan ini maksudnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah persewaan yang dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai hak memiliki kekuasaan maka persewaan itu tidak sah, kecuali jika orang yang memiliki barang tersebut telah mengizinkan, maka persewaan itu dapat dilaksanakan.

Adapun tujuan dalam perjanjian sewa-menyewa adalah memberikan manfaat barang tersebut kepada penyewa dengan imbalan/ongkos tertentu, sehingga bagi penyewa yang telah hak nikmat manfaat barang atas persewaannya yang telah dilakukannya, maka ia dapat menikmati manfaat tersebut baik dinikmatinya sendiri atau dapat juga digantikan kepada orang lain dengan cara meminjamkan atau menyewakannya kembali kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang tersebut tetap sama dengan perjanjian sewa yang pertama. Dengan demikian jelaslah bahwa tidak ada syarat khusus bagi pihak yang menyewakan bahwa ia harus pemilik barang.

Jika pemilik barang mensyaratkan bahwa pihak penyewa tidak boleh menempatkan orang lain atau menyewakannya kembali kepada orang lain maka penyewa harus mematuhi syarat tersebut, jika si penyeea itu melanggarnya maka perjanjian sewa dapat dibatalkan oleh pihak yang menyewakan (pemilik barang).

Selanjutnya mengenai obyek yang diperjanjikan harus jelas dan terang dalam penggunaan manfaatnya. Sehingga barang tersebut dapat diserahkan dan oleh pihak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyewa dapat dinikmati manfaatnya. Misal, seseorang yang menyewa sebuah rumah untuk ditempati bagi penyewa tersebut tidak boleh menggunakan manfaat rumah dengan cara lain misalnya, memakai rumah tersebut sebagai tem pat prostitusi, sebagai tempat perjudian atau lainnya. Demikian juga apabila diulang-sewakan kepada orang lain maka penyewa kedua tersebut harus mematuhi dan memakai rumah tersebut sesuai dengan persetujuan sewanya yang telah dilakukan oleh penyewa pertama.

Apabila penyewa kedua itu tidak menempati rumah sesuai dengan perjanjian sewa yang dilakukan penyewa pertama., maka perbuatan ulang-sewa tersebut tidak di bolehkan karena sudah melanggar perjanjian sewa dan da lam hal ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa yang telah diadakannya. Dengan demikianpenyewa harus mematuhi atas aturan-aturan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa.

Selanjutnya mengenai ongkos/upah dalam perjanjian sewa harus ditentukan dengan jelas. Sebagaimana yang penulis paparkan pada bab II dalam pembahasan ini, bah wa dalam over-sewa apabila ongkos/upah sewa pada perse waan yang kedua lebih tinggi dari ongkos sewa yang per tama, maka menurut Imam Hanafi persewaan ini tidak di bolehkan. Sedangkan menurut Jumhur fuqaha' membolehkan cara tersebut. Masing-masing kelompok tersebut memberikan alasan-alasan yang telah penulis jelaskan pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bab II yang lalu. Dalam hal ini penulis mengambil dari pendapat fuqaha' yang membolehkan ulang-sewa (over-sewa) dengan harga sepadan atau lebih tinggi dari harga sewa semula .

Kemudian dilihat dari segi rukun sewa-menyewa, yang telah dijelaskan pada bab II bahwa rukun sewa-menyewa ada tiga macam ; yakni ;

- adanya orang yang berakad
- adanya benda yang diakadkan
- dan ash-shighah

Perjanjian ulang-sewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewakan) apabila perjanjian tersebut memenuhi dari rukun sewa-menyewa maka perjanjian tersebut menjadi sah.

Dari uraian-uraian tersebut penulis menggaris bawahi bahwa perbuatan over-sewa yang dilakukan tanpa izin dari pemilik barang dilihat dari segi syarat dan rukun sewa-menyewa tidak menyalahi aturan dalam perjanjian sewa-menyewa. Dan perjanjian tersebut tetap sah untuk dilakukan kecuali apabila pemilik barang mensyaratkan kepada penyewa bahwa ia tidak boleh melakukan over-sewa kepada orang lain.

b. Menurut Hukum Perdata Di Indonesia.

Sebagaimana penjelasan pada bab II mengenai syarat-syarat sewa-menyewa dalam hukum Perdata di Indonesia bahwa untuk sahnya suatu perjanjian itu diperlukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

empat syarat. Jika syarat-syarat tersebut terpenuhi da lam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah (batal).

Demikian juga dalam perjanjian sewa-menyewa, jika si penyewa dan pihak yang menyewakan telah sepakat untuk membuat perjanjian sewa-menyewa serta tidak adanya unsur keterpaksaan dan syarat-syarat lainpun juga ter penuhi maka perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dilanjutkan (sah) menurut undang-undang.

Dalam pasal 1548 menyebutkan bahwa ada tiga hal yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa (lihat pada penjelasan dalam bab II). Dengan memperhati - kan hal-hal tersebut jelas menunjukkan bahwa siapa pun pemilik benda yang dijadikan obyek sewa-menyewa tidak lah perlu dipermasalahkan. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 404 K/SIP/1979,menyebutkan bahwa "bahwa siapa pemilik benda yang menjadi obyek persewaan tidaklah perlu dipermasalahkan , kalau ternyata yang menyewakan itu bukan orang yang berhak dalam hal ini merupakan perso'alan tersendiri antara pemilik barang dengan orang yang menyewakan (Pikiran Rakyat,1985).

Dalam perbuatan over-sewa (ulang-sewa)apabila sya rat-syarat tersebut terpenuhi maka penyewa dapat menye wakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. Kecu ali jika perjanjian tersebut terlarang. Artinya, sebagaimana dalam pasal 1559 BW menjelaskan bahwa pihak Penyewa jika tidak ada izin dari pemilik barang untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain atau melepaskan sewanya kepada orang lain maka penyewa tidak boleh melakukan ulang-sewa maupun melepaskan sewanya.

Namun jika antara pihak penyewa dan pemilik barang dalam perjanjian sewanya telah sepakat bahwa si penyewa dibolehkan untuk melakukan ulang sewa atau melepaskan sewa maka penyewa boleh melakukan haknya tersebut dengan memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagai mana mestinya.

Dengan demikian perbuatan over-sewa yang dilakukan oleh si penyewa dengan persetujuan yang menyewakan maka hal itu dibenarkan, namun jika perbuatan tersebut dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pihak yang menyewakan (pemilik baranga) maka hal tersebut dilarang dengan ancaman pembatalan sewa yang disertai penggantian biaya, rugi dan bunga oleh pihak penyewa. Dan sewa-ulang tersebut tidak harus ditaati oleh pemilik barang artinya pemilik dapat membatalkan atau melanjutkannya.

B. Ditinjau dari Kewajiban dan Hak Dalam Sewa-Menyewa.

a. Menurut Hukum Islam.

Kewajiban dalam sewa-menyewa ini meliput kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban bagi pihak penyewa. Bagi pihak yang menyewakan memikul tiga kewajiban yakni menyerahkan barang (obyek sewa) kepada penyewa, selanjutnya jika yang disewa itu sebuah rumah maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka ia berkewajibna memenuhi hal-hal yang memungkin - kan rumah itu untuk ditempati dan memperbaiki kerusak- an-kerusakan pada barang, kecuali jika kerusakan itu ditimbulkan oleh pihak penyewa. Kewajiban- kewajiban tersebut harus dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan.

Bagi pihak penyewa ia memikul tiga kewajiban juga yakni, ia harus menyerahkan ongkos sewa kepada yang me nyewakan barang, ia harus menjaga dan memelihara ba- rang yang ia sewa dan ia harus memperbaiki kerusakan - kerusakan yang ditimbulkannya.

Dalam hal penyewa yang menyewakan kembali barang sewaannya kepada pihak ketiga maka dengan perbuatan i- tu pihak kedua (penyewa pertama) terhadap pihak keti- ga (penyewa kedua) menjadi pihak yang menyewakan. Deng an demikian ia memikul kewajiban sebagai pihak yang me nyewakan.

Sedangkan hubungan pihak kedua (penyewa pertama) dengan pihak pertama (pemilik barang) ia masih tetap memikul kewajiban sebagai pihak penyewa. Artinya, ia harus memikul bertanggung jawab terhadap barang yang telah disewanya kepada pemilik barang, walaupun ba- rang tersebut telah disewakan kepada orang lain.Dengan demikian pihak kedua (penyewa pertama) terhadap pemi- lik barang ia memikul kewajiban sebagai penyewa dan terhadap pihak ketiga (penyewa kedua) ia memikul kewa- jiban sebagai pihak yang menyewakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bagi pihak ketiga ia tetap mempunyai kewajiban se bagai pihak penyewa yang kewajiban tersebut harus di pertanggung jawabkan kepada pihak kedua (penyewa pertà ma) selaku pihak yang menyewakan barang kepadanya.

b. Menurut Hukum Perdata Di Indonesia.

Dengan diadakanya perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak maka perjanjian tersebut dengan sendirinya akan menimbulkan hubungan timbal balik antara penyewa dan pemilik barang (pihak yang menyewakan). Ma sing-masing pihak mempunyai kewajiban-kewajiban yang mengikat keduanya, disamping itu ia juga mempunyai hak hak dalam perbuatan sewa-menyewa )lihat penjelasan dalam bab II).

Bagi pemilik barang yang telah menyewakan barangnya disamping ia memikul kewajiban-kewajiban yang ha - rus dilaksanakannya ia juga memperoleh hak-hak yang is timewah yang dapat dilakukan dalam keadaan tertentu.

Menurut pasal 1139 sub 2, orang yang menyewakan (orang yang memberikan hak usaha) adalah berhak istime wa untuk semua apa saja yang harus ia pungut berupa u ang sewa, biaya-biaya perbaikan yang wajib dilakukan o leh penyewa dan semua yang berhubungan dengan pemenuh an perjanjian sewa.

Disamping dalam pasal 1139, hak istimewa ini juga diatur lebih lanjut dalam pasal-pasal 1140, 1142 dan 1143 (lihat bab II). Dalam pasal 1140 ayat terakhir

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang berhubungan dengan sewa lanjutan (onderhuur) terdapat perkataan "menurut imbangan bagian... dan sebagainya", yang berart sampai sejumlah harga yang harus dibayar oleh penyewa kedua kepada penyewa pertama. Peraturan tersebut lebih bersifat terbatas, dalam arti peraturan itu hanya mengenai sewa lanjutan dari sebagian benda yang disewakan. Jika seluruh rumahnya oleh penyewa pertama disewakan kepada pihak ketiga, maka orang yang menyewakan mula-mula dapat menjalankan hak istimewanya tanpa pembatasan. Pembatasan lebih lanjut hanya berlaku dalam hal penyewa menyewakan kembali berdasarkan kewenangan yang diberikan kepadanya yakni sebagian barang yang disewakan kepada pihak lain.

Apabila sewa lanjutan itu terjadi tanpa adanya kewenangan untuk melakukannya, maka semua benda yang dipakai dan benda yang ada pada orang yang menyewa lebih lanjut terikat pada orang yang menyewakan pertama kali.

Pasal 1140 ini berhubungan dengan kepailitan, dimana dalam pasal 53 Undang-Undang Kepailitan menyatakan bahwa seseorang yang telah mngoper suatu piutang atau utang dari pihak ketiga sebelum dinyatakan pailit maka tidak boleh diadakan perjumpaan, jika perbuatan mengoper utang tersebut tidak ada kewenangan ( Subekti, 1994 : 239).

Sebagaimana dalam pasal 1559 BW bahwa si penyewa atas tanggung jawab sendiri berhak untuk menyewakan se

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bagian dari barang yang disewanya, maka bagi pihak yang menyewakan barang mula-mula dapat melaksanakan hak istimewanya tanpa ada batasan . Tetapi jika perbua tan tersebut dilakukan tanpa adanya izin dari pemilik barang, maka menurut pasal 1559 bahwa orang yang menye wakan berhak untuk membatalkan perjanjian sewa yang te lah dibuatnya dengan si penyewa pertama dan kepada pe- nyewa kedua penyewa kedua tidak diwajibkan untuk melan jutkan perjanjian ulang-sewa yang telah dibuat oleh pi hak kedua dengan pihak ketiga. Sehingga bagi pihak ke- tiga (penyewa kedua) dapat menuntut kepada pihak kedua (penyewa pertama).

C. Ditinjau Dari Segi Batalnya Sewa-Menyewa.

a. Menurut Hukum Islam.

Pada dasarnya sewa-menyewa adalah merupakan perja janjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh) ka rena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik.

Jika salah satu pihak (yang menyewakan atau penye wa) meninggal dunia, maka perjanjian sewa-menyewa ti- dak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi ob- yek perjanjian sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab da- lam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah ia sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak yang menyewakan ataupun sebagai pihak penyewa.

Demikian juga dengan halnya penjualan obyek sewa menyewa yang mana hal ini tidak membatalkan putusnya perjanjian sewa-menyewa yang diadakan sebelumnya.

Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pemba - talan perjanjian (fasakh) dilakukan oleh salah satu pi hak, jika ada alasan/dasar yang kuat untuk itu.

Dalam Fiqih Sunnah dijelaskan tentang hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa, yakni ;

1. Terjadinya aib pada barang sewaan.

   Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat meminta takan pembatalan perjanjian sewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan.

   Maksudnya, barang yang menjadi obyek perjanjian sewa -menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama se kali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar. Dengan demikian perjan jian menjadi batal.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Rusaknya barang yang diupahkan (Ma'jur 'alaih).
   Maksudnya, barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi, misal perjanjian sewa-menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir dengan semdirinya.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
   Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau perjanjian sewa-menyewa telah berakhir, sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak, misal perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun dan pihak penyewa telah memanfaatkan rumah tersebut selama satu tahun dan pihak penyewa telah memanfaatkan rumah tersebut menjadi batal atau berakhir dengan sendirinya.

Selanjutnya penganut Madzhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak.

Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misal, seseorang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangan nya musnah terbakar, atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan. Maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakannya semula.

Dari hal-hal penyebab terjadinya batalnya perjan jian sewa-menyewa tersebut tidak nampak bahwa perbuat an over-sewa tanpa izin dari pemilik barang dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa. Hanya saja jika peng gunaan manfaat barang sewa itu oleh pihak penyewa kedu a tidak sesuai dengan perjanjian semula, sehingga dapat mengakibatkan rusaknya obyek sewa maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pemilik barang.

Dengan demikian perbuatan over-sewa yang dilaku kan oleh si penyewa tanpa adanya persetujuan/izin dari si pemilik barang dilihat dari segi hal-hal yang dapat membatalkan suatu perjanjian sewa-menyewa tidak memenu hi syarat-syarat pembatalan sehingga perjanjian tetap sah.

b. Menurut Hukum Perdata Di Indonesia.

Didalam pasal 1381 BW menyebutkan tentang hal-hal yang dapat menghapuskan suatu perikatan, antara lain ;

1. Karena Pembayaran.

Maksid dari Undang-Undang dengan perkataan "Pembayaran" ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjan jian secara suka rela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Pada dasarnya hanya bagi orang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkepentingan saja yang dapat melakukan pembayaran secara sah. Akan tetapi seorang pihak ketiga yang tidak berkepentingan dapat juga membayar secara sah, asal saja pihak ketiga itu bertindak atas nama si berhutang.

2. Karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

   Hal ini merupakan suatu cara untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayara. Yakni si berhutang melakukan penawaran dan peringatan kepada si berpiutang untuk mengambil barang yang hendak dibayarkan di suatu tempat (dikepaniteraan Pengadilan Negeri). Jika cara-cara yang ditetapkan dalam undang-undang dipenuhi, maka si berhutang dibebaskan dari hutangnya.

3. Karena Pembaharuan hutang.

   Yakni suatu pembuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan perikatan baru. Menurut pasal 1415 BW, kehendak untuk mengadakan suatu pembaharuan hutang itu harus nyata secara jelas dari perbuatan para pihak.

4. Karena perjumpaan utang atau konpensasi.

   Apabila seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang kepada si berhutang sehingga dua orang itu sama-sama mempunyai hak untuk menagih pitang satu kepada lainnya, maka hutang-piutang antara kedua orang itu dapat di perhitungkan untuk suatu jumlah yang sa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ma. Untuk dapat diperhitungkan satu sama lain, kedua piutang itu harus mengenai utanga atau mengenai sejumlah barang yang sama.

5. Karena percampuran utang.

   Hal ini terjadi jika si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berhutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berpiutang karena menjadi warisnya ataupun sebaliknya.

6. Karena pembebasan utang.

   Yakni suatu perjanjian baru dimana si berhutang dengan suka rela membebaskan si berhutang dari segala kewajibannya.

7. Karena hapusnya barang yang dimaksud dalam perjanjian. Pasal 1444 BW menjelaskan bahwa jika suatu barang tertentu yang dimaksud dalam perjanjian barang hapus atau karena pemerintah melarangnya untuk diperdagangkan barang tersebut maka perjanjian yang telah diadakan menjadi hapus dengan syarat barang tersebut hapus atau hilang diluar kesalahan si berhutang.

8. Karena pembatalan perjanjian.

   Yakni perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri atau karena paksaan atau karena kekhilafan atau penipuan, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan ini mengakibatkan keada-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

an kedua belah pihak seperti pada waktu perjanjian belum dibuat.

9. Karena berlakunya syarat pembatalan.

Pasal 1239 menjelaskan, apabila didalam suatu perikatan si berpiutang menetapkan syarat-syrata tertentu yakni perbutan yang harus dilakukan dan yang tidak harus dilakukan oleh si berhutang, dan apabila siberhutang tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka si berhutang wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga atau ancaman pembatalan perjanjian. Ditegaskan lagi dalam pasal 1240 BW, bahwa si berhutang berhak untuk menuntut penghapusan perikatan yang telah dibuatnya atas biaya si berhutang dengan tidak mengurangi hak si berpiutang untuk menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga jika memang ada alasan untuk itu.

10. Karena Liwatnya waktu.

Bahwa perikatan dapat dihapuskan karena liwatnya suatu waktu yang telah ditetapkan dan dicantumkan dalam suatu perjanjian.

Demikian beberapa hal yang dapat menghapuskan perikatan yang dikemukakan dalam pasal 1381 BW. Dilihat dari perikatan hapus karena adanya syarat pembatalan , maka ini berkaitan dengan ulang-sewa, dimana dalam ulang sewa apabila si pemilik barang telah menetapkan bahwa pihak penyewa dilarang untuk melakukan ulang-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewa. Jika perbuatan tersebut dilakukan juga oleh si penyewa secara diam-diam tanpa izin dari pemilik barang maka bagi pemilik barang (pihak yang menyewakan) dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa yang telahdibuatnya dengan penggantian biaya, rugi dan bunga oleh pihak penyewa. Dan setelah pembatalan perjanjian itu pihak pemilik barang (yang menyewakan) tidak diwajibkan untuk mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.

Dengan demikian perbuatan over-sewa(ulang-sewa)yang dilakukan secara diam-diam tanpa adanya izin atau persetujuan dari pihak pemilik barang dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian sewa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id