

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa**

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang<sup>1</sup>. Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.<sup>2</sup> Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah “persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.<sup>3</sup> Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu:<sup>4</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat sutau perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu

---

<sup>1</sup> A. Pradnyaswari, 2013, Loc. Cit 122.

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Op. Cit. Pasal 1548

<sup>3</sup> Salim H.S., S.H., M.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal 59

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320

#### 4) Suatu sebab yang halal

Serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :<sup>5</sup> unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalia*. Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual. Artinya, perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah.<sup>6</sup>

##### a. Memberikan Kenikmatan Suatu Barang

Dalam sewa menyewa, yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa adalah barang, dengan demikian barang yang diserahkan kepada penyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, melainkan hanya untuk dipakai / dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, dalam sewa menyewa penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka. Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan. Subjek dari sewa menyewa yakni penyewa dan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang

---

<sup>5</sup> Suryodiningrat, 1985, *Azas – Azas Hukum Perikatan*, Bandung, Transito, hal. 39

<sup>6</sup> *Ibid.*

atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Pihak yang akan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini yang menyewakan menyerahkan barang dibagi menjadi dua 2 kategori, yaitu yang pertama, Pemilik barang Disebut sebagai pemilik barang karena barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut memang merupakan miliknya yang sah dengan adanya tanda kepemilikan atas namanya. Yang kedua, Bukan sebagai pemilik barang, contohnya mobil yang disewakan di sebuah rental A merupakan mobil milik B yang dengan sepengetahuan dan izin si B mobil tersebut menjadi objek sewa rental A. Kemudian untuk pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memberika imbalan harga sewa dari barang yang telah ia nikmati atau terima dalam perjanjian sewa menyewa.

b. Adanya suatu barang

Ketentuan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu mengenai sewa menyewa dengan obyek barang tidak bergerak. Tentang barang yang dapat menjadi obyek sewa menyewa ini, Prof. Dr. R. Wijono Prodjodikoro, SH mengatakan sebagai berikut "Oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah untuk kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakainya berakibat musnahnya barang itu misalnya barang-barang makanan". Yang dimaksud dengan objek hukum (rechtsobject) adalah

segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (zaken) dan benda-benda (goederen). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan contohnya mobil, motor, bus, dll. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.<sup>7</sup>

c. Selama/dalam jangka waktu tertentu

Perkataan "waktu tertentu" dalam Pasal 1548 KUHPerdara tidaklah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu akan tetapi dalam hal demikian, masing-masing pihak harus selalu dapat menghentikan sewa menyewa tersebut, dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat.

---

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2013, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, hlm.84

Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUH Perdata, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya seseorang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan tersebut. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda tersebut tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa-menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdata berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa menyewa

d. Pembayaran suatu harga

Dalam sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa harus berwujud dalam bentuk jumlah uang (pembayaran harga

sewa yang paling umum). Lagi pula pembayaran cara tersebut adalah yang paling praktis dan mudah dilaksanakan. Dalam sewa menyewa, harga sewa selain dapat diwujudkan ke dalam pembayaran harga sewa menyewa perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual, berarti perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 1579 KUHPer, Pasal tersebut berbunyi : *"pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya"*.<sup>9</sup> Pasal ini hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Misalnya untuk tiga tahun, penyewa tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan alasan bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, perat

Sewa menyewa sama seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian

---

<sup>8</sup> ABDUL SANI, 2005, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*, Hal 37–38.

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1579

lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Jadi, barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.<sup>10</sup>

## 2. Subjek Dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Didalam sebuah perjanjian terdapat dua subjek hukum yaitu manusia atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Manusia sebagai subjek hukum mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Selain itu manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau di perbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>11</sup>

Manusia sebagai subjek hukum berlaku sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hukum/*rechts subject*) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subjek hukum dan berkaitan dengan itu mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*). Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-

---

<sup>10</sup> Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1984), 90.

<sup>11</sup> Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H. *AZAS-AZAS HUKUM PERJANJIAN* , Mandar Maju 2000. hlm 13 .

perkumpulan juga dipandang sebagai subjek hukum.<sup>12</sup>

Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>13</sup> Para Pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewa-menyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa. Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa.<sup>14</sup>

Objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subjek itu berupa suatu perjanjian.<sup>15</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan objek perjanjian sewa menyewa adalah harga dan barang. Seperti apapun bentuknya dan berapapun jumlahnya tetap merupakan objek perjanjian sewa menyewa, sepanjang barang sewaan tersebut dikuasai oleh pihak yang menyewakan dan dikehendaki oleh penyewa untuk dinikmati kegunaannya. Dengan syarat barang tersebut halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan sesuai

---

<sup>12</sup> Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi (Malang: UMM Press, 2017) Hlm 16-17.

<sup>13</sup> Wirjono Rodjodikoro, 2000, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, hlm 13.

<sup>14</sup> Wirjono Rodjodikoro, 2000, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, hlm 13.

<sup>15</sup> Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, Op. Cit. Hlm 19

dengan pasal 1337 KUH Perdata. Dalam penelitian ini objek sewa menyewa yang dimaksud adalah benda bergerak berupa kendaraan bermotor yakni mobil dan motor khusus jenis mengangkut orang.

### 3. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa

#### a) Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPERdata, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

- 1) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentran daripada barang yang disewakans selama berlansungnya sewa.

Dalam pasal tersebut mengenai kewajiban yang pertama, hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit) , bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah “penyerahan nyata” atau feitelijk levering. Oleh karena itu dalam sewa menyewa daripadanya tidak dapat dintuntun penyerahan secara yuridis yaitu perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain, cukup dengan jalan menyerahkan barang dibawah penguasaan si penyewa.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, S.H, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ed. by Penerbit Alumni (Bandung: PT.

Kewajiban penyewa yang kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan.<sup>17</sup>

Kewajiban yang ketiga dari pihak yang menyewakan adalah memberi penikmatan yang tentram bagi pihak si penyewa, selama jangka waktu persetujuan sewa menyewa berjalan. Hakekat penikmatan yang tentram inilah yang ditentukan dalam pasal-pasal 1552, 2554, 1557, dan 1558 KUHPerdara. Penikmatan yang tentram antara lain menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan, pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih

---

Alumni, 1986). Hlm. 223

<sup>17</sup> Rio Ch. Rondonuwu, 2018, '*HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA MENURUT PASAL 1548 KUHPERDATA*', *Lex Crimen*, vol 7 no.6, Hal 9 <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740>>.

berlangsung, pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tadi menghalangi pemakaian barang.<sup>18</sup> Terkait dengan hak dari pihak yang menyewakan, yaitu berhak mendapatkan biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak penyewa tepat waktunya sesuai dengan perjanjian, dan pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak penyewa apabila barang yang disewakan rusak.

b) Hak dan Kewajiban Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa sesuai dengan ketentuan pasal 1560 KUHPerdara, yaitu:<sup>19</sup>

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik"

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561).

---

<sup>18</sup> M. Yahya Haraha, S. H, Op. Cit., Hlm 227

<sup>19</sup> Prof. Subekti, S.H, Op. Cit., hlm 93

Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil, melakukan kegiatan diluar perjanjian sewa yang telah disepakati seperti menyewakan kembali/menjual/menggadaikan barang sewaan.

## 2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan

Salah satu kewajiban dari pihak penyewa adalah memberikan imbalah berupa suatu harga kepada pihak yang menyewakan karena telah menikmati barang yang telah ia pakai. Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak.maka dari itu pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Misalnya A menyewa mobil di rental C selama 1 minggu, A menginginkan dilakukan 2 (dua) kali pembayaran yang pertama saat perjanjian sewa menyewa dibuat dan yang kedua saat pengembalian barang sewaan. Maka A harus harus membayar harga sewa sesuai dengan waktu yang telah di tentukan didalam perjanjian sewa. Jika A tidak mengindahkan perjnajian tersebut maka pihak yang menyewakan dapat meminta biaya kerugian berupa denda kepada A. Dari ketentuan diatas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati

## 4. Bentuk Perjanjian

Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang

dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Oleh undang-undang diadakan pembedaan terutama dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa tertulis dan lisan.

a) Sewa Tertulis

Perjanjian sewa tertulis yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis. Didalamnya memuat ketentuan atau syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa menyewa. Mengenai perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini diatur dalam ketentuan pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang dibuat tertulis ini juga merupakan alat bukti yang lebih kuat dari pada perjanjian secara lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa kendaraan bermotor dikenal dua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu perjanjian sewa “lepas kunci” dan perjanjian sewa “dengan sopir”.<sup>20</sup>

a. Perjanjian sewa “lepas kunci”

Perjanjian sewa “lepas kunci” yaitu perjanjian sewa menyewa kendaraan, dimana terjadi setelah ada kesepakatan sehingga timbul perjanjian sewa menyewa, kendaraan yang menjadi objek sewa menyewa diserahkan sepenuhnya kepada penyewa untuk dinikmati kegunaannya. Secara garis besar dalam perjanjian sewa “lepas kunci” ini mengandung arti bahwa setelah kendaraan diserahkan kepada penyewa maka penyewa bertanggung jawab penuh atas kendaraan tersebut sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa atau kendaraan

---

<sup>20</sup> A. A. , Pradnyaswari, S.H., M.H, OP.cit. hal 124

diserahkan kepada yang menyewakan. Penyewa harus bertanggung jawab atas segala kerugian pada kendaraan.<sup>21</sup>

b. Perjanjian sewa “dengan sopir”

Perjanjian sewa “dengan sopir” mempunyai pengertian bahwa setelah terjadi perjanjian dan kendaraan diserahkan kepada penyewa beserta adanya sopir maka yang bertanggung jawab atas kendaraan yang menjadi objek sewa menyewa adalah pihak pengusaha rent a car.

22

b) Sewa Lisan

Perjanjian sewa lisan yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak. Hal ini dilakukan bila sudah ada kepercayaan yang benar-benar dari yang perusahaan rent a car kepada penyewa. Biasanya penyewa adalah pelanggan yang sudah sangat dipercaya atau kolega dekat dari pimpinan perusahaan mengingat besarnya tanggung jawab yang harus dipikul jika terjadi sesuatu pada objek sewa menyewa. Mengenai perjanjian lisan dalam sewa menyewa ini juga diakui dan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>23</sup>

5. Resiko Sebagai Akibat dari Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1553 KUHPerdota, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh pemilik barang, yaitu pihak yang

---

<sup>21</sup> *Ibid.* Hal. 125

<sup>22</sup> *Ibid.* Hal 126

<sup>23</sup> *Ibid.* Hlm 124

menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.<sup>24</sup> Dalam ketentuan pasal tersebut menjelaskan mengenai kemungkinan musnahnya barang yang disewa, sebagai akibat suatu kejadian yang tiba-tiba tidak dapat dielakkan. Jadi apabila barang yang disewa tersebut musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa masih berlangsung, dapat menimbulkan beberapa persoalan sebagai berikut: <sup>25</sup>

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewamenyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

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

---

<sup>24</sup> Abdul Sani, Op.Cit. Hal 45

<sup>25</sup> Claudia Soleman, 2018, '*PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBAGAI PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*', Lex Privatum, Vol. IV No .5, Hal 15. <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/viewFile/21362/21064>>.

Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa, dan Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

## 2. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki maupun tidak dikehendaki oleh para pihak. Namun pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir jika:<sup>26</sup>

- a) Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPerdara)

Dalam perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pengakhiran sewa dalam hal ini tidak memerlukan surat lain. Misalnya jika penyewa menyewa mobil lepas kunci selama lima hari, yakni mulai tanggal 1 sampai tanggal 5, maka akan dengan sendirinya perjanjian sewa itu berakhir tanggal 5. Namun apabila pihak yang menyewakan ingin menghentikan persewaan tersebut maka menurut ketentuan pasal 1579 KUHPerdara “Pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan menyatakan bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu

---

<sup>26</sup> Abdul Sani, Op.Cit. Hal 51

membentuk perjanjian sewa menyewa ini diperbolehkan”.<sup>27</sup> apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu, oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.

b) Berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan

Dalam Pasal 1571 KUHPerdara disebutkan bahwa ”Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat”. Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.<sup>28</sup> Misalnya pemberitahuan penghentian dilakukan 1 Agustus dan diakhiri dengan 31 Desember inilah yang dimaksudkan dengan jangka waktu penghentian, jangka waktu penghentian tidak boleh terlalu pendek.

---

<sup>27</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), Pasal 1579

<sup>28</sup> M. Yahya Harahap, Op. Cit, hlm 239-240

Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menentukannya. Namun demikian ukuran mendekati kepastian yang layak tadi harus berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat.

- c) Pengehentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya

Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat kita tarik kesimpulan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas, oleh kedua belah pihak. Kesimpulan ini dikemukakan karena UU tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Sebaiknya diserahkan penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat. Dengan berpedoman pada kebiasaan setempat bisa saja pengakhiran sewa beplm rjangka waktu seminggu, sebulan dan sebagainya.<sup>29</sup>

## **B. Tinjauan Tentang Upaya Untuk Menekan Potensi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

1. Harus Sesuai dengan Syarat Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara)

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya tetapi tidak mengikat dan tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan dan menimbulkan sengketa kemudian diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal. Maka dari itu pentingnya suatu perjanjian harus sesuai dengan syarat sah nya perjanjian.<sup>30</sup> adapun syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara:<sup>31</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.<sup>32</sup> Menurut asas konsensualitas, perjanjian lahir setelah detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai pokok perjanjian. Para pihak yang dimaksud adalah kreditur yaitu dan debitur.<sup>33</sup>

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Menurut pasal 1329 KUHPerdara menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang

---

<sup>30</sup> Rio Rondonuwu, Op.Cit. Hal 6

<sup>31</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), Pasal 1320

<sup>32</sup> Komariah, S.H, M.Si, M.Hum, Op.cit. Hal 146

<sup>33</sup> Agus Suki Widodo, 2004, ‘*Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Di Surakarta*’, Universitas Diponegoro Semarang, <<http://eprints.undip.ac.id/11054/1/2004MN0T3399.pdf>>. hlm 23

tidak dinyatakan cakap”.<sup>34</sup> Batas usia dewasa menurut KUHPerdata adalah usia 21 tahun, sedangkan menurut Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 47 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) batas usia dewasa adalah usia 18 tahun.yang dimaksud dengan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian dalam pasal 1330 KUHPerdata yaitu:<sup>35</sup>

- 1). Orang-orang yang belum dewasa
  - 2). Orang-orang dibawah pengampuan
  - 3). Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu
3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, dalam hal ini adalah objek perjanjian dan prestasi yang harus dipenuhi. Berdasarkan pasal 1333 KUHPerdata<sup>36</sup>, “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”, tidak menjadi halangan jika jumlah barang tidak tentu, asal barang tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Jika objek perjanjian atau objek perjanjian tersebut tidak jelas maka perjanjian dapat dibatalkan.<sup>37</sup> Syarat-syarat untuk menjadi objek perjanjian adalah:<sup>38</sup>

---

<sup>34</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1329

<sup>35</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1330

<sup>36</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1333

<sup>37</sup> Bagus Aldrian, 2011, ‘*Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kota Magelang*, <http://lib.unnes.ac.id/id/eprint/7405>, hal 16.

<sup>38</sup> Komariah, S.H, M.Si, M.Hum, Op.cit. Hal 147

- a) Barang-barang yang diperdagangkan (pasal 1332 KUHPdt)
- b) Barang-barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya pasal 1333 KUHPdt).
- c) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUHPdt), kecuali warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 2 KUHPdt)

Oleh karena itu, apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>39</sup>

#### 4. Suatu sebab yang halal

Jenis-jenis perjanjian tertentu yang dengan jelas bertentangan dengan ketertiban umum tidak dibenarkan sama sekali oleh hukum (Abdul Kadir Muhammad. 1982:94).<sup>40</sup> menurut pasal 1337 KUHPPerdata yang berisi <sup>41</sup>, “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusialaan dan ketertiban umum”. Oleh karena itu apabila suatu perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sejak semula tanpa dimintakan pembatalan dimuka hakim.<sup>42</sup>

Syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPPerdata nomor 1 dan 2 merupakan syarat subjektif karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek atau para pihak dalam perjanjian.

---

<sup>39</sup> Bagus Aldrian, 2011, Loc. Cit. hal 16.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1337

<sup>42</sup> Bagus Aldrian, Loc. Cit. Hal. 16

Sedangkan syarat nomor 3 dan 4 merupakan syarat objektif, karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Akibat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, misalnya kesepakatan para pihak tidak sempurna atau para pihak tidak sempurna atau para pihak/salah satu pihak tidak cakap bertindak dalam hukum (karena belum dewasa atau ditaruh dibawah pengampuan), adalah: perjanjian dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*). Artinya:<sup>43</sup>

- 1) Perjanjian tersebut batal apabila ada yang memohonkan pembatalan ke pengadilan.
- 2) Batalnya perjanjian sejak ada Putusan Pengadilan yang sudah *incraht* (telah berkekuatan hukum tetap).
- 3) Akibat hukum yang terbit sejak lahirnya perjanjian hingga perjanjian dibatalkan diakui oleh Undang-Undang.

Akibat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat hukum apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, misalnya objek perjanjian tidak ditentukan jenis, ukuran, atau obyek perjanjian merupakan barang-barang diluar perdagangan, adalah: perjanjian batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya:<sup>44</sup>

- 1) Tanpa dimohonkan pembatalan perjanjian tersebut sudah batal sejak saat diadakan perjanjian. Dengan demikian undang-undang tidak mengakui telah terjadi perjanjian antara para pihak.

---

<sup>43</sup> Komariah, S.H, M.Si, M.Hum, Op.cit. Hal 148

<sup>44</sup> *Ibid.*

2) Akibat hukum yang terbit dari undang-undang yang batal demi hukum (*nietigbaar*) tidak diakui oleh undang-undang.

## 2. Kesepakatan Dibuat Dalam Bentuk Tertulis

Secara umum bentuk perjanjian sewa menyewa ada dua macam yaitu perjanjian sewa menyewa dalam bentuk lisan dan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis. Namun perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis meskipun perjanjian yang dibuat secara lisan pun tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat, namun untuk kemudahan pembuktian perjanjian tertulis memiliki keunggulan tersendiri dan meminimalisir kerugian yang diderita oleh masing-masing pihak.<sup>45</sup> Menurut Hassanudin Rahmat, perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dengan alasan sebagai berikut:<sup>46</sup>

- a) Perjanjian tertulis adalah alat untuk menunjukkan perjanjian tersebut memenuhi persyaratan hukum perjanjian.
- b) Perjanjian tertulis dapat digunakan sebagai alat untuk saling memantau para pihak dalam melaksanakan wanprestasi.
- c) Perjanjian tertulis sengaja dibuat agar lebih mudah mengajukan ganti rugi kepada pihak yang merasa dirugikan.

## 3. Memberikan Sanksi Apabila Wanprestasi

Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka debitur dapat dikenakan sanksi atau hukuman yang diterima oleh debitur, yaitu:<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Kadek Januarsa Adi Sudharma, Op. Cit, Hal 226

<sup>46</sup> Hassanudin Rahmat, 2000, *Legal Drafting*, Bandung Citra Aditya Bakti, Hal 2

<sup>47</sup> Komariah, S.H, M.Si, M.Hum, Op.Cit. Hal 127

a) Dipaksa untuk memenuhi perikatan

b) Membayar kerugian yang diterima oleh kreditur

Menurut pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi yang dibebankan oleh debitur menjadi 2 (dua) bagian diantaranya: kerugian yang nyata diderita oleh kreditur disebut dengan *damnum emergens*, dan keuntungan yang harus diperoleh disebut *lucrum cessans*

c) Pembatalan atau pemecahan perikatan

Tujuan dari perjanjian yaitu kedua belah pihak kembali pada saat awal perjanjian. Jika saat awal perjanjian pihak menerima sesuatu dari pihak lain berupa uang atau barang maka hal itu harus dikembalikan

d) Peralihan resiko

Hal tersebut diatur dalam pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, yang dimaksudkan dengan resiko yaitu keajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian

e) Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di Pengadilan dalam ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR dijelaskan bahwa “pihak yang dikalahkan wajib membayar perkara”.

#### 4. Membuat Perjanjian Dengan Ancaman Hukuman (Poenale Sanctie)

Menurut pasal 1340 KUHPerdara demi pelaksanaan perikata debitur yang tidak melaksanakan perikatan dapat dikenakan denda yang jumlahnya telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam Undang-Undang dipergunakan istilah “Ancaman Hukuman/*Poenale Sanctie*” yang dimaksudkan sebenarnya adalah

“hukuman denda”, bukan hukuman penjara ataupun hukuman mati. Dalam hal ini menurut ketentuan pasal 1307 KUHPerdara membantu menjelaskan pengertian “hukuman” yang dimaksud adalah ganti rugi, biaya, dan bunga yang diderita oleh kreditur karena debitur tidak melaksanakan perikatan. Makud dari ancaman denda adalah:<sup>48</sup>

- a) Memberi dorongan kepada kreditur agar melakanakan perikatan
- b) Mencegah perundingan bentuk-bentuk mengenai ganti rugi.

Ancaman denda ini dipergunakan demi kepentingan kedua belah pihak, baik bagi debitur yang telah mengetahui dengan pasti besarnya ganti rugi yang ia harus bayar dalam hal wanprestasi, maupun bagi kreditur yang dibebaskan dari beban berat untuk membuktikan besarnya kerugian yang dideritanya selain itu kreditur juga tidak dapat menuntut ganti rugi yang lebih besar daripada denda yang tlah ditetapkan.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> RM. Suryodiningrat, 1979, “Azas-Azas Hukum Perikatan”, Bandung, Penerbit Tarsito, Hal 75-76

<sup>49</sup> *Ibid.*