

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia,³³ sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sedangkan Menurut Yahya Harahap,³⁴ sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Adapun menurut Wiryono Projodikoro³⁵ sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak

³³ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hlm. 183

³⁴ M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed.ke-2 Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 220

³⁵ Wiryono Projodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur. Hlm. 190.

yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.³⁶

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.³⁷

3. Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.³⁸

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.³⁹ Di dalam BW tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Subekti. *Op. Cit.* Hlm. 40

sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.

B. Dasar Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian dalam KUHPerdata disebut dengan istilah persetujuan dengan dasar hukum Pasal 1313 KUHPerdata dan dengan berlandaskan Pasal 1548 maka sewa menyewa jelas merupakan bagian dari perjanjian yang diawali dengan persetujuan (kesepakatan).

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴⁰, unsur-unsur sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

1. Merupakan suatu Perjanjian
2. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri
3. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu
4. Dengan sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.

Menarik untuk diketahui mengenai unsur “waktu” yang terdapat dalam sewa menyewa, dimana ada kecenderungan untuk mengetahui secara jelas dan pasti batas waktu dalam sewa-menyewa mutlak atau tidak harus diatur dalam sewa menyewa.

Maka dari itu, Kitab Undang Undang Hukum Perdata telah menyinggungnya dalam beberapa Pasal sebagai berikut:

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menyebutkan, “Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”

2. Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menyebutkan, “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang- tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”

3. Pasal 1578 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menyebutkan, “Seorang pembeli yang hendak menggunakan kekuasaan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa, untuk, jika barangnya dijual, memaksa si penyewa mengosongkan barang yang disewa, diwajibkan memperingatkan si penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh adat kebiasaan setempat mengenai pemberhentian pemberhentian sewa”⁴¹

KUHPerdata selanjutnya mengatur mengenai kewajiban dan hak dari para pihak secara umum agar tetap menjaga esensi dari perjanjian, Pasal 1550 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

”Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.

⁴¹ *Loc.Cit.*

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.”

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam pasal 1560 KUHPerdato, yang berbunyi:⁴²

“Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu:

1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.”

Jadi menurut ketentuan pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah memanfaatkan dan merawat barang yang disewanya, sebagaimana miliknya sendiri dan membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati.⁴³

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, isi dari ketentuan yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan dan telah disetujui oleh pihak penyewa berlaku seperti undang-undang hanya bagi kedua belah pihak saja karena ketentuan dalam sewa menyewa tersebut telah disepakati oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Pertama, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan. Hak Pihak Yang

⁴² *Loc. Cit.*

⁴³ <http://legalstudies71.blogspot.com/2015/10/perjanjian-sewa-menyewa.html>, diakses pada tanggal 01 September 2019 pukul 09.30 WIB

Menyewakan antara lain Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang di bayarkan oleh pihak penyewa sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa dan menerima kembali kendaraan yang telah selesai disewa oleh pihak penyewa sesuai dengan berakhirnya jangka waktu sewa.

Kewajiban Pihak Yang Menyewakan, tercantum pada pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua, hak dan kewajiban pihak penyewa. Hak Pihak Penyewa dalam perjanjian sewa menyewa mobil penyewa berhak menggunakan mobil selama perjanjian berlangsung dalam keadaan yang baik hingga perjanjian sewa menyewa berlangsung dan jaminan kenyamanan pada saat mobil digunakan dalam perjanjian sewa menyewa hingga selesai.

Kewajiban penyewa sesuai pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu penyewa juga berkewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan yang telah disepakati dan penyewa berkewajiban merawat mobil selama perjanjian berlangsung seperti merawat barang miliknya sendiri. Maka hal ini mewajibkan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil untuk melaksanakan hak dan kewajibannya secara baik, sehingga tidak mengurangi hak yang seharusnya diterima oleh kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil ini.⁴⁴ Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tidak luput dari kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa.

Hal ini apabila bisa diselesaikan melalui perdamaian atau sesuai dengan kesepakatan tidak ada masalah lagi, namun apabila salah satu pihak masih tidak puas maka ia harus melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau peradilan.

⁴⁴ *Loc.Cit.*

Jalur hukum ini harus bertanggung jawab atas hukum berdasarkan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Pada umumnya Kewajiban dan Hak Para Pihak yaitu:

1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

2. Kewajiban Pihak Penyewa

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- c. Mengembalikan barang sewaan dengan kondisi sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban satu pihak menjadi hak pihak lain, namun selain itu ada pula hak lainnya yang diatur secara umum seperti menerima uang sewa pada waktu sebagaimana yang diperjanjikan bagi pihak yang menyewakan. Pihak Penyewa juga memiliki beberapa hak lainnya, seperti:

1. Penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan pihak penyewa.
2. Jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tenteram dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya.

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan si penyewa jika kepadanya tidak telah diijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

Dari pengertian dalam undang-undang ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewa.
2. Penyewa tidak diperbolehkan melepaskan sewanya kepada orang lain.

Ada perbedaan antara mengulang sewakan dengan melepas sewa, yaitu:

1. Dalam hal mengulang sewakan, penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa, yang terlepas dari perjanjian sewa menyewa awal, yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga.
2. Dalam hal melepas sewanya, penyewa mengundurkan diri dari posisi sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga langsung berhadapan dengan pihak yang menyewakan.

Apabila penyewa berbuat sebagaimana yang dilarang, maka yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa disertai dengan pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah dilakukan pembatalan tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga tersebut. Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penyewa diperbolehkan menyewa rumah yang menjadi tempat tinggalnya sebagian kepada orang lain, kecuali kekuasaan tersebut telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan dijualnya barang yang disewa, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴⁵

Menurut Pasal 1553 BW (*Burgerlijk Wetboek*), dalam sewa menyewa, risiko barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang atau pihak yang menyewakan. Mengenai arti dari “risiko”, dalam Buku III BW (*Burgerlijk Wetboek*) diuraikan sebagai berikut:

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Peraturan tentang risiko dalam sewa menyewa tidak begitu jelas diterangkan dalam Pasal 1553 BW (*Burgerlijk Wetboek*) ini. Berbeda dengan pengertian risiko jual beli dalam Pasal 1460 BW (*Burgerlijk Wetboek*), dimana dengan lugas digunakan istilah “tanggungan”, yang berarti risiko.

Sebagai alternatifnya, pengaturan tentang risiko dalam sewa menyewa tetap bisa diambil dari Pasal 1553 BW (*Burgerlijk Wetboek*) dengan menarik

⁴⁵ <http://www.hukumprodeo.com/kajian-hukum-perjanjian-sewa-menyewa/> diakses pada tanggal 01 September 2019 pukul 09.50 WIB

kesimpulan. Dalam Pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa dianggap gugur demi hukum. Dari istilah “gugur demi hukum” ini, dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut apapun dari pihak lawannya.

Berikut perihal resiko dalam sewa menyewa secara umum:⁴⁶

1. Keadaan memaksa dan resiko

Dalam suatu perikatan atau perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah resiko dalam sewa menyewa. Resiko disini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat, keadaan memaksa.

2. Resiko ditanggung oleh pemilik benda.

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang mengatur tentang resiko yaitu pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”. Menunjukkan bahwa sewa menyewa ini lenyap seperti tidak ada apa-apa

⁴⁶ *Loc.Cit.*

sebelumnya. Memang untuk ketentuan tentang resiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan itu menjadi beban pihak yang menyewakan ataupun penyewa. Dalam pasal tersebut hanya menjelaskan “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti resiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.⁴⁷

Sementara itu, yang dimaksud dengan resiko kerugian (dalam arti sempit), adalah merosotnya atau berkurangnya nilai kekayaan kreditur, sebagai akibat adanya wanprestasi dari pihak debitur. Misalnya terhambatnya operasional untuk menagih nasabah, akibat pihak penyewa menunda penyerahan mobil sewa yang sudah disepakati dalam kontrak sebelumnya. Meski salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, tetapi sebagian prestasi telah dilakukan atau terdapat cukup alasan untuk menunda sementara pelaksanaan prestasi, atau ada alasan lain yang menyebabkan kepentingan pihak yang melakukan wanprestasi pun dilindungi. Oleh karena itu, hukum kontrak mengenal prinsip keseimbangan, yakni keseimbangan antara kepentingan pihak yang dirugikan, dengan kepentingan pihak yang melakukan wanprestasi.

Resiko menurut R. Subekti adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh satu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjiannya. (R. Subekti, 1985:44)

⁴⁷<http://paringan.blogspot.com/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>
diakses pada tanggal 01 September 2019 pukul 14.00 WIB

Ketentuan tegas tentang siapa yang memikul kerugian belum ada, hanya sebagai pegangan bagi kita adalah Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi ” Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum”. Jika barang hanya sebagian musnah pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa serta berhak atas ganti rugi. Terhadap musnah barang dalam jangka waktu perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut: ⁴⁸

1. Jika barang yang menjadi objek perjanjian musnah seluruhnya Apabila musnah seluruh barang menurut hukum perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Lebih lanjut M. Yahya Harahap berpendapat ”kalau akibat musnah seluruh barang yang disewakan dengan sendirinya (*Van Reuhtwege*) menggugurkan sewa menyewa tidak perlu meminta pernyataan batal (*Nietig Verklaring*). Resiko kerugian dibagi dua antara yang menyewakan dengan pihak penyewa. Apabila musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka dengan sendirinya para pihak dapat menuntut pembayaran harga sewa. R. Subekti berpendapat bahwa ”akibat musnah barang yang disewakan masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawan berarti akibat musnah barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan”.
2. Jika objek perjanjian hanya musnah sebagian Pihak penyewa dapat memilih cara yang akan digunakan dalam peristiwa yang mengakibatkan objek perjanjian hanya musnah sebagian antara lain:
 - a. Cara memperhitungkan kerugian pihak penyewa dalam rangka pengurangan harga sewa yang harus dibayar.

⁴⁸ <http://blog.karental.id/5-cara-mengatasi-resiko-bisnis-rental-mobil/> diakses pada tanggal 01 September 2019 pukul 14.15 WIB

- b. Menyangkut kewajiban pemeliharaan pihak yang menyewakan melakukan perbaikan selama sewa menyewa masih berlangsung.⁴⁹

