

BAB II

KONSEP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

A. Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹² Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.¹³ Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup

¹² Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Aditya Bakti), hal. 40

¹³ *Ibid*, hal 42

dengan nama Undang-Undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari “Perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “Undang-Undang”.¹⁴

Kesimpulan di atas, bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Dari apa yang diterangkan disitu dapat dilihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana.

Disamping bentuk yang paling sederhana itu, hukum perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yaitu sebagai berikut:¹⁵

a. Perikatan bersyarat

Suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu

¹⁴ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II, Cet. IV*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1984), hal. 92

¹⁵ Patrik Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 124

akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, demikianlah Pasal 1265 KUH Perdata.¹⁶

Dengan demikian syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

b. Perikatan dengan ketetapan waktu

Berlainan dengan suatu syarat, suatu ketetapan waktu (termijn) tidak menanggukkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya atau pun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang.¹⁷

¹⁶ Lihat Pasal 1265 KUH Perdata

¹⁷ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992), hal. 47

c. Perikatan mana suka (alternatif)

Dalam perikatan semacam ini, si berhutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya, hak memilih ada pada si berhutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada berpiutang.¹⁸

d. Perikatan tanggung menanggung atau solider

Dalam perikatan jenis ini, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat di pihak debitur (ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh hutang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh hutang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya.¹⁹

e. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi

Adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut timbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu.²⁰

¹⁸ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006), hal. 231

¹⁹ Ibid, hal. 254

²⁰ Ibid, hal. 265

f. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berhutang untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi.

Menurut pasal 1309 KUH Perdata,²¹ hakim diberikan wewenang untuk mengurangi atau meringankan hukuman itu apabila perjanjiannya telah sebagian dipenuhi. Dengan demikian, asal debitur sudah mulai mengerjakan kewajibannya, hakim leluasa untuk meringankan hukuman, apabila itu dianggapnya terlampau berat.

Dalam perikatan dikenal dua macam sistem yaitu sebagai berikut: Sistem terbuka dan Asas konsensualisme²² dalam Hukum Perjanjian. Dikatakan bahwa Hukum Benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya yang dimaksud dengan tertutup macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (optional law), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan

²¹ Lihat Pasal 1309 KUH Perdata

²² Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, (Jakarta, 2004), hal. 27

manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Memang tepat sekali nama hukum pelengkap itu, karena benar-benar pasal-pasal dari hukum perjanjian itu dapat dikatakan melengkapai perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam KUH Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".²³ Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang. Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian itu juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam Undang-Undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUH Perdata dibentuk.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari perkataan

²³ Lihat Pasal 1338 KUH Perdata

latin consensus yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.²⁴ Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan sesuatu formalitas. Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya “konsensuil”. Adakalanya Undang-Undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris.

2. Macam-Macam Perjanjian

- a. Perjanjian konsensuil dan perjanjian formil
 - 1) Perjanjian Konsensuil merupakan perjanjian yang dianggap sah kalau sudah ada consensus diantara para pihak yang membuat.
 - 2) Perjanjian Formil merupakan suatu perjanjian yang harus diadakan dengan bentuk tertentu, seperti harus dibuat dengan akta notariil.
- b. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik
 - 1) Perjanjian Sepihak merupakan suatu perjanjian dengan mana hak dan kewajiban hanya ada pada salah satu pihak saja.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 267

- 2) Perjanjian timbal balik merupakan suatu perjanjian yang membebaskan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.
- c. Perjanjian obligatoir dan perjanjian zakelijk
- 1) Perjanjian obligatoir merupakan suatu perjanjian yang hanya membebaskan kewajiban bagi para pihak, sehingga dengan perjanjian di situ baru menimbulkan perikatan.
 - 2) Perjanjian zakelijk merupakan perjanjian penyerahan benda atau levering yang menyebabkan seorang yang memperoleh itu menjadi mempunyai hak milik atas benda yang bersangkutan.
- d. Perjanjian pokok dan perjanjian accessoir
- 1) Perjanjian pokok merupakan suatu perjanjian yang dapat berdiri sendiri tanpa bergantung pada perjanjian yang lainnya.
 - 2) Perjanjian accessoir merupakan suatu perjanjian yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok. Dengan demikian perjanjian accessoir tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok.
- e. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama
- 1) Perjanjian bernama merupakan perjanjian-perjanjian yang disebut serta diatur dai dalam Buku III KUH Perdata atau di dalam KUHD (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang).
 - 2) Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata dan KUHD.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi: "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat":²⁵

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal".

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Persetujuan dari pihak yang mengikatkan diri dari perjanjian atau dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa kedua pihak mencapai kata sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian. Persetujuan masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan secara diam-diam, harus bebas dari pengaruh atau tekanan seperti:

- a. Paksaan (Pasal 1321-1328 KUH Perdata)
- b. Kekhilafan
- c. Penipuan.

²⁵ Lihat Pasal 1320 KUH Perdata

Persetujuan dua pihak ini harus diberitahukan kepada pihak lainnya, dapat dikatakan secara tegas dan dapat pula secara tidak tegas. Kecakapan dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1329-1330 KUH Perdata).²⁶ Pasal 1330 KUH Perdata mengatur tentang siapa yang dianggap tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Dalam hal ini dibedakan antara ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) dan ketidakwenangan (*onbevoegheid*). Ketidakcakapan terdapat apabila seseorang pada umumnya berdasarkan ketentuan Undang-Undang tidak mampu untuk membuat sendiri perjanjian dengan sempurna. Sedangkan ketidakwenangan terdapat bila seseorang, walaupun pada dasarnya cakap untuk mengikatkan dirinya namun tidak dapat atau tanpa kuasa dari pihak ketiga, tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.

Suatu hal tertentu, Pasal 1332 KUH Perdata,²⁷ yaitu barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang tersebut tidak hanya berupa barang material, tetapi juga barang immaterial.

4. Lahirnya Perjanjian

Menetapkan kapan saat lahirnya perjanjian mempunyai arti penting bagi:

- a. Kesempatan penarikan kembali penawaran
- b. Penentuan resiko
- c. Saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluwarsa
- d. Menentukan tempat terjadinya perjanjian.

²⁶ Mashudi, *Bab-bab Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hal. 51

²⁷ Lihat Pasal 1332 KHU Perdata

Berdasarkan Pasal 1320 jo 1338 ayat (1) BW/ KUH Perdata dikenal adanya asas konsensual,²⁸ yang dimaksud adalah bahwa perjanjian/ kontrak lahir pada saat terjadinya konsensus/ sepakat dari para pihak pembuat kontrak terhadap obyek yang diperjanjikan. Pada umumnya perjanjian yang diatur dalam BW bersifat konsensual.

Ada beberapa teori yang digunakan untuk menentukan saat lahirnya kontrak:

a. Teori Pernyataan (*Uitings Theorie*)

Menurut teori ini, kontrak telah ada/ lahir pada saat atas suatu penawaran telah ditulis surat jawaban penerimaan.

b. Teori Pengiriman (*Verzending Theorie*)

Menurut teori ini saat pengiriman jawaban akseptasi adalah saat lahirnya kontrak.

c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Menurut teori ini saat lahirnya kontrak adalah pada saat jawaban akseptasi diketahui isinya oleh pihak yang menawarkan.

d. Teori penerimaan (*Ontvangtheorie*)

Menurut teori ini saat lahirnya kontrak adalah pada saat diterimanya jawaban, tak peduli apakah surat tersebut dibuka atau dibiarkan tidak dibuka.

²⁸ Lihat Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata

5. Pelaksanaan Perjanjian

Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya pelaksanaan perjanjian harus harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Salah satunya untuk memperoleh hak milik ialah jual beli.²⁹ Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa.

6. Asas-Asas Perjanjian

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Namun apabila dicermati pasal ini mengandung empat hal pokok (asas) yang terkandung di dalamnya, yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah merupakan satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak adalah asas dimana seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan dan bebas pula menentukan bentuk perjanjian. Kebebasana berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 KUH Perdata

²⁹ Lihat Pasal 1338 KUH Perdata

menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.³⁰

b. Asas Konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, dimana perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus (kesepakatan) antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Perjanjian itu merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata³¹ yang menyatakan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Disamping Asas di atas, beberapa asas lain dalam standar perjanjian, antara lain: Asas kepercayaan, Asas persamaan hak, Asas keseimbangan, Asas moral, Asas kepatutan, Asas kebiasaan dan Asas kepastian hukum

7. Pembatalan Perjanjian

Pengertian pembatalan dalam uraian ini mengandung dua macam kemungkinan alasan, yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif dan pembatalan karena adanya wanprestasi dari debitur. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban

³⁰ Lihat Pasal 1338 KUH Perdata

³¹ Ibid, hal 332

sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak. Ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak sah akibat munculnya wanprestasi ialah timbulnya hak pada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian kerugian yang dideritanya terhadap pihak yang wanprestasi. Tuntutan pihak yang dirugikan terhadap pihak yang menyebabkan kerugian berupa:
 - 1) Pemenuhan perikatan
 - 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
 - 3) Ganti rugi
 - 4) Pembatalan persetujuan timbal balik
 - 5) Pembatalan dengan ganti rugi

B. Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Undang-Undang, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan sesuatu barang,³² selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.

³² Lihat Pasal 1548 KUH Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan batasan tentang interpretasi resmi dari apa yang dinamakan perjanjian sewa menyewa, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata:³³“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Dari definisi tersebut, maka dapat ditelaah:

- a. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

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 antara pemilik maupun penyewa.

Menurut Yahya Harahap, “Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang

³³ Lihat Pasal 1548 KUH Perdata

menyewakan menyerahkan barang-barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya”.³⁴

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sewa menyewa dijelaskan dari pasal 1548 sampai pasal 1600.³⁵ Sewa menyewa yang diatur dalam KUH Perdata ini berupa penyewaan rumah dan penyewaan tanah pada pasal 1550-1580, sewa rumah dan perabotannya pada Pasal 1581-1587, serta sewa tanah mulai pasal 1588 hingga 1600.

3. Unsur Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, unsur-unsur sewa-menyewa:

- a. Merupakan suatu Perjanjian
- b. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri
- c. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu
- d. 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:

³⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 245

³⁵ Lihat Pasal 1548-1600 KUH Perdata

a. Pasal 1570 KUH 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”.³⁶

b. Pasal 1571 KUH 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”.³⁷

c. Pasal 1578 KUH 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”.³⁸

4. Syarat Sewa Menyewa

- a. Subjek perjanjian atau para pihak
- b. Objek yang diperjanjikan, yaitu rumah yang disewakan dengan penjelasan detail mengenai letak, luas, barang serta fasilitas yang ada dalam rumah tersebut

³⁶ Lihat Pasal 1570 KUH Perdata

³⁷ Lihat Pasal 1571 KUH Perdata

³⁸ Ibid, hal 376

- c. Jangka waktu sewa menyewa, yaitu waktu dimulainya sewa dan kapan sewa menyewa berakhir, apakah dapat diperpanjang secara otomatis atau harus terdapat persetujuan terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan
- d. Harga sewa serta cara pembayaran sewa tersebut
- e. Tanggung jawab atas fasilitas yang ada
- f. Larangan kepada pihak penyewa untuk menyewakan kembali bangunan yang disewa kepada pihak ketiga tanpa ijin atau persetujuan dari pihak yang menyewakan serta larangan untuk mengubah bentuk bangunan tanpa ijin tertulis dari pemilik asli
- g. Syarat-syarat yang membatalkan perjanjian seperti jika terjadi keadaan kahar (*force majeure*) contoh gempa, banjir, perang
- h. Ketentuan terhadap mekanisme penyelesaian bilamana terjadi perselisihan, ada yang menggunakan mekanisme musyawarah untuk mufakat atau dengan menunjuk Pengadilan Negeri dimana objek sewa berada.

5. Perbuatan Sewa Menyewa

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya

- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa
- e. Persyaratan sewa menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

6. Jangka Waktu Sewa Menyewa

Dalam uraian pasal 1548 KHU Perdata dengan “waktu Tertentu”,³⁹ dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu beberapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam pasal 1579 KUH Perdata “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.⁴⁰

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat harus memenuhi empat syarat mutlak, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:⁴¹

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

³⁹ Lihat Pasal 1548 KUH Perdata

⁴⁰ Lihat Pasal 1579 KUH Perdata

⁴¹ Lihat Pasal 1320 KUH Perdata

7. Subjek Dan Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan:

a. Subyek sewa menyewa:

- 1) Pihak yang akan menyewakan barang yang hendak disewakan kepada pihak lain.
- 2) Pihak yang menerima serta menikmati barang dengan harga sewa

b. Obyek sewa menyewa:

Objek dari sewa menyewa terbagi menjadi dua, yaitu:

1) Benda bergerak

Benda bergerak adalah benda yang menurut sifatnya dapat berpindah sendiri ataupun dapat dipindahkan. Benda bergerak dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Benda bergerak karena sifatnya
- b) Benda bergerak karena ketentuan Undang-Undang

2) Benda tidak bergerak

Benda tidak bergerak adalah benda yang menurut sifatnya tidak dapat berpindah ataupun tidak dapat dipindakan. Dalam penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan penyerahan secara yuridis. Dalam hal ini untuk menyerahkan suatu benda tidak bergerak dibutuhkan suatu perbuatan hukum

lain dalam bentuk akta balik nama. Barang yang tidak bergerak dapat dibedakan, yaitu:

- a) Benda tidak bergerak karena sifatnya, tidak dapat berpindah dari satu tempat ke tempat yang lain atau biasa dikenal dengan benda tetap
- b) Benda tidak bergerak karena tujuannya dari pemakaiannya, segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama.

8. Hak Dan Kewajiban Sewa Menyewa

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, ada beberapa hal yang mesti diperhatikan, yaitu:

a. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata,⁴² yang berbunyi: “Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk”:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

⁴² Lihat Pasal 1550 KUH Perdata

- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

b. Kewajiban Pihak Penyewa

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam pasal 1560 KUH Perdata, yang berbunyi: “Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama”.⁴³

- 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-waktu yang telah ditentukan.

Jadi menurut ketentuan pasal 1560 KUH Perdata tersebut, secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah:

- 1) Memanfaatkan dan merawat barang yang disewanya, sebagaimana miliknya sendiri.
- 2) Membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati.

9. Macam-Macam Sewa Menyewa

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan, yaitu:

⁴³ Lihat Pasal 1560 KUH Perdata

- a. Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1570 KUH Perdata.⁴⁴
- b. Sebaliknya, kalau 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, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Perihal sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 KUH Perdata dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata.
- c. Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian anpan sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat dan tidak dapat meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ,

⁴⁴ Lihat Pasal 1570 KUH Perdata

melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (pasal 1587 KUH Perdata).

10. Sifat Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa bertujuan hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sehingga status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa dapat juga bukan benda yang berstatus hak milik. Dengan kata lain, bahwa benda yang disewakan tersebut dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan lain-lain. Oleh karenanya dalam perjanjian sewa menyewa yang penting ialah hak perorangan dan bukanlah hak kebendaan. Yang dimaksud dengan hak perorangan (*personenrecht*) adalah hak yang terjadi karena hubungan seseorang dengan orang lain. Hal ini diatur dalam Buku I KUH Perdata.⁴⁵ Sedangkan yang dimaksud dengan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) adalah hak yang terjadi karena hubungan seseorang dengan benda. Hal ini diatur dalam Buku II KUH Perdata.⁴⁶

11. Resiko Sewa Menyewa

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari benda/ barang sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

⁴⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hal. 110

⁴⁶ *Ibid.*,

Jadi, apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa maka tanggung jawab pemilik sepenuhnya.

Resiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1553 KUH Perdata, yang berbunyi:⁴⁷

- a. Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum
- b. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya.

Berkaitan dengan resiko dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak dapat menentukan lain sesuai dengan kesepakatan, berdasarkan asas hukum penambahan (aanvullendrecht).

- a. Pasal 1570 KUH Perdata, menyatakan:

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan sesuatu pemberhentian untuk itu”.⁴⁸

- b. Pasal 1571 KUH Perdata, menyatakan:

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan

⁴⁷ Lihat Pasal 1553 KUH Perdata

⁴⁸ Lihat Pasal 1570 KUH Perdata

tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Dari ketentuan pasal 1570 dan pasal 1571 KUH Perdata tersebut, menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan berakhir demi hukum apabila telah lewat waktu sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Sedangkan apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis (lisan), maka berakhirnya perjanjian sewa menyewa terjadi, apabila salah satu pihak menghendaki untuk diakhirinya perjanjian sewa menyewa tersebut, dengan memberikan tenggang waktu untuk pengosongan obyek sewa menyewa.

c. Pasal 1579 KUH Perdata, berbunyi:⁴⁹

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Ketentuan pasal 1579 KUH Perdata tersebut menegaskan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan perjanjian sewa menyewa guna keperluannya sendiri, kecuali apabila ada perjanjian untuk itu. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir apabila benda obyek sewa menyewa tersebut dijual, dihibahkan atau dipindah tangankan dengan cara apapun oleh pihak yang

⁴⁹ Lihat Pasal 1571 KUH Perdata

menyewakan kepada pihak ketiga. Dan di dalam perjanjian sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan mempunyai hak privilege atau hak istimewa, maksudnya adalah bahwa ia dapat menahan segala perabot rumah dan perlengkapan-perengkapan lain, apabila uang sewa tidak dibayar oleh pihak penyewa

12. Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak pasakh) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan/ pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya.

- b. Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
- c. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya

Ada beberapa sebab berakhirnya perjanjian sewa menyewa:

- a. Jangka waktu sewa berakhir
- b. Benda sewaan musnah
- c. Pembatalan sewa menyewa
- d. Benda sewaan musnah sebagian dan penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata)
- e. Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa, sehingga tidak dapat didiami, penyewa meminta agar sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUH Perdata)
- f. Karena benda sewaan dijual, (Pasal 1576 KUH Perdata)
- g. Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, maka sewa menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian (pasal 1579 KUH Perdata).

Pada Pasal 1381 KUH Perdata, menyebutkan sepuluh acara hapusnya suatu perikatan, yaitu:⁵⁰

- a. Pembayaran

Oleh Undang-Undang perkataan pembayaran dalam hal ini adalah merupakan pelaksanaan perjanjian secara suka rela.

⁵⁰ Lihat Pasal 1381 KUH Perdata

- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan pasal 1404 KUH Perdata

Hal ini terjadi apabila si berpiutang tidak suka menerima pembayaran yang dilakukan oleh si berhutang.

- c. Karena pembaharuan hutang (Pasal 1413-1424 KUH Perdata)

Hal ini adalah untuk pembuatan suatu perjanjian baru, yang menghapuskan suatu perikatan lama.

- d. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi (Pasal 1415 KUH Perdata)

Hal ini terjadi apabila seseorang yang berhutang mempunyai suatu piutang terhadap si berhutang.

- e. Karena pencampuran hutang (Pasal 1435-1437 KUH Perdata)

Hal ini terjadi karena adanya perjanjian baru, dimana si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berhutang dari segala kewajibannya.

- f. Pembebasan hutang (Pasal 1438-1443 KUH Perdata)

Pembebasan sesuatu hutang tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

- g. Karena musnahnya barang yang berhutang (Pasal 1444-1445 KUH Perdata)

- 1) Barang tertentu itu hapus atau musnah.
- 2) Adanya larangan dari pemerintah untuk memperdagangkan barang.

- 3) Barang tertentu itu tidak terang keadaanya.
- h. Karena kebatalan atau pembatalan (Pasal 1446-1456 KUH Perdata)
 - 1) Yang dibuat oleh orang yang tidak cakap.
 - 2) Karena paksaan, kekeliruan atau penipuan.
 - 3) Bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum.
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal (Pasal 1265 KUH Perdata)
Pasal ini menyebutkan tentang suatu syarat batal adalah yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan
- j. Karena lewatnya waktu

Yang dimaksud dengan lewatnya waktu adalah upaya untuk memperoleh perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan atau syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa:

- 1) Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan

Untuk perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur di dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan untuk itu”.

Untuk perjanjian sewa-menyewa lisan diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: “Jika sewa tidak dibuat

dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”⁵¹

2) Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktunya

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak.

3) Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus

Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari Pengadilan. Hal ini diatur di dalam Pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya.

4) Benda obyek sewa-menyewa musnah. Hal ini diatur oleh Pasal 1553 KUH Perdata menetapkan bahwa apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.⁵²