

**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT
PASAL 1548 KUHPERDATA¹
Oleh : Rio Ch. Rondonuwu²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdata dan bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. 2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdata adalah bagi pihak yang menyewakan; menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa, sedangkan bagi pihak penyewa adalah: memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, pengembalian benda sewaan dalam keadaan baik sebab jika pihak penyewa menerima benda

sewaan dalam keadaan baik, pengembalian pun dalam keadaan baik dan tidak mengulang sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak lain karena adanya larangan dalam perjanjian dengan ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian.

Kata kunci: Hak dan kewajiban, pihak dalam perjanjian, sewa-menyewa, KUHPerdata

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Timbulnya hukum karena manusia hidup bermasyarakat. Hukum perdata mengatur hak dan kewajiban pribadi dalam hidup bermasyarakat manusia adalah sentral. Manusia adalah penggerak kehidupan masyarakat karena itu manusia adalah pendukung hak dan kewajiban. Hukum perdata mengatur siapakah yang dimaksud dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan, kebutuhan itu hanya dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras. Mereka mengadakan hubungan antara satu sama lain. Keberhasilan dalam usaha kehidupan adalah harta kekayaan yang mereka peroleh sehingga kelangsungan hidup keluarga dapat terjamin.

Masyarakat Indonesia sedang mengalami perubahan menuju kehidupan teratur, adil, serta saling menghargai dan menghormati. Sudah menjadi slogan bagi masyarakat yang mendambakan perubahan bermakna dalam kehidupan, yaitu menciptakan aturan hukum yang mudah dipahami, mudah diterapkan, adil dan tidak mengenal diskriminasi perlakuan di segala lapisan masyarakat.

Seiring dengan perkembangan dunia usaha, maka berbagai pihak mengajukan untuk melakukan pengkajian terhadap dunia usaha tersebut secara lebih komprehensif, baik dari sudut pandang praktis maupun teoritis. Munculnya pemikiran semacam itu, rasanya memang suatu hal yang tidak mungkin dihindarkan pada saat sekarang ini, karena jika berbicara dalam konteks bisnis hampir tidak ada lagi batas-batas antar negara. Hal itu disebabkan dalam dekade terakhir ini mobilitas bisnis melintas antar negara demikian cepat. Untuk itu, tanpa terasa norma hukum maupun karakteristik dari perusahaan yang akan melakukan kegiatannya di suatu negara sedikit

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711256

banyak juga dipengaruhi oleh sistem hukum dari negara asal perusahaan yang bersangkutan.³

Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis). Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.⁴

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara, dimana bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama-sama berlaku bagi sewa menyewa rumah dan tanah. Dalam bagian ketiga dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa menyewa rumah dan perabot rumah, sedangkan dalam bagian keempat dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa menyewa tanah.

Perjanjian Sewa menyewa dalam praktek sering menimbulkan persoalan tentang hak dan kewajiban baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan yaitu tentang kepemilikan benda yang disewa apakah benar-benar milik pihak yang menyewakan atau milik pihak ketiga yang memberikan kuasa, kemudian persoalan jangka waktu berakhirnya perjanjian baik secara tertulis maupun yang tidak tertulis dan persoalan mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik benda sewa. Untuk itu penulis, berusaha untuk mengkaji secara normatif tentang aneka persoalan dalam perjanjian sewa menyewa dalam bentuk karya ilmiah skripsi ini.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdara ?

2. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara?

C. Metode Penulisan

Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan⁵ dan mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang perjanjian dan perjanjian sewa menyewa. Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas analisis terhadap peraturan perundang-undangan diteliti juga tulisan-tulisan dari para ahli yang terdapat dalam kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Unsur dan Syarat Perjanjian Sah menurut KUHPerdara

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.⁶

Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Persetujuan Kehendak

Unsur subjek, minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan,

³Sentosa Sembiring, *Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hal 11.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo, Jakarta, hal 13

⁶Lihat Pasal 1320 KUHPerdara.

penipuan dan kekhilafan satu sama lain. Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia-sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

2. Kewenangan (Kecakapan)

Unsur perbuatan (kewenangan berbuat, setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh; walaupun belum 21 tahun penuh, tetapi sudah pernah kawin, sehat akal (tidak gila); tidak dibawah pengampuan, dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain.

Pada umumnya orang dikatakan wenang atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila dia sudah dewasa. Artinya, sudah mencapai umur 21 tahun penuh atau sudah kawin walaupun sudah berumur 21 tahun penuh.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPperdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan. Apabila melakukan perbuatan hukum, mereka harus diwakili oleh wali mereka.

3. Objek (Prestasi) Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud ; melakukan suatu perbuatan tertentu; atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPperdata, objek perjanjian atau prestasi yang wajib

dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

4. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat.⁷ Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPperdata itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPperdata, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, uraian tentang pasal ini sebagai berikut:⁸

a. Berlaku sebagai undang-undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu

⁷ Lihat, Pasal 1337 KUHPdt.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 305.

sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

b. Tidak dapat dibatalkan sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi, jika ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan ditetapkan undang-undang itu adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya, Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
2. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdara setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa menyewa tersebut, dia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
3. Perjanjian pemberian kuasa dalam Pasal 1814 KUHPerdara, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila dia menghendakinya.
4. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPerdara, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

Itikad baik (*te goeder trouw*) dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang

benar. Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesesuaian, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Akan tetapi, jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan; sedangkan kesesuaian artinya kesopanan dan keadaban. Berdasar pada arti kata-kata tersebut dapat dirumuskan kiranya kepatutan dan kesesuaian itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

B. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara.

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

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 155i KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat. Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa,

bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

2. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban 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 wajib 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. Jika dalam pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa.⁹ Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdara, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa.¹⁰ Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang

mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdara. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerdara.

3. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut.¹¹ Tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya.¹² Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang

⁹Lihat Pasal 1550 butir 3 KUHPerdara.

¹⁰Lihat Pasal 1555 ayat 2 KUHPerdara.

¹¹Lihat Pasal 1556 KUHPerdara.

¹²Lihat Pasal 1557 KUHPerdara.

melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.¹³ Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.¹⁴ Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

4. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Berdasar pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPperdata, pasal-pasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :¹⁵

- a. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
- b. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda

sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.

- c. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.
- d. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.
- e. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan.

Dalam praktek sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan.¹⁶ Dalam praktek sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab sebagai berikut : "Biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih/leding, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan dibebankan kepada penyewa".¹⁷

Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaannya itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa

¹³Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982,hal 49-50

¹⁴Lihat, Pasal 1579 KUHPperdata.

¹⁵Lihat, Pasal 1553, 1556,1567, 1583, 1584 KUHPperdata.

¹⁶Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 357.

¹⁷Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, hal 357

agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara adalah bagi pihak yang menyewakan ; menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa, sedangkan bagi pihak penyewa adalah : memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, pengembalian benda sewaan dalam keadaan baik sebab jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembalian pun dalam keadaan baik dan tidak mengulang sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak lain karena adanya larangan dalam perjanjian dengan

ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian.

B. Saran

Dalam perjanjian sewa menyewa para pihak baik dari penyewa maupun dari pihak yang menyewakan hendaknya memahami hak dan kewajiban masing-masing serta bertanggung jawab melaksanakan perjanjian sesuai dengan yang disepakati dengan itikad baik dan mematuhi larangan-larangan yang terdapat dalam perjanjian agar tidak menimbulkan perselisihan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, A, *Ensiklopedi Ekonomi, Keuangan. Perdagangan, Pradnya* Paramita, Jakarta, 1991.
- Adil Malikoel Soetan, *Hak-Hak Kebendaan*, Penerbit Pembangunan, Jakarta, 1972.
- Asri Benyamin, Thabrani, *Tanya Jawab Pokok-pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, Armico, Bandung, 1987.
- Djojodigoeno, *Asas-Asas Hukum Adat*, Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, 1980.
- Echols, J.M, dan H. Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, PT. Gramedia. Jakarta. 2003.
- Imaniyati Sri Neni, *Hukum Bisnis Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2009.
- Kansil Cst dkk, *Pokok-Pokok Hukum Pasar Modal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Poedjosewojo, Koesoemadi, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Badan Penerbit GajahMada, Yogyakarta, 1980.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993.
- Prodjodikoro Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Penerbit Sumur Bandung, 1968.
- Salim, H, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

- Sembiring Sentosa, *Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo, Jakarta.
- Sofwan, S, S.M, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perutangan, Seksi Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1974,
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1963.
- Subekti R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 1978.
- Sudijono, B, dan D. Rudianto, *Perspektif Pembangunan Indonesia Dalam Kajian Pemulihan Ekonomi*, PT. Citra Aditya Bakti. Band 2003.
- Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Terjemahan oleh IS Adiwimarta, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1992.

Sumber Lain :

- Newsletter, *Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis Nomor 42*, September, 2000.