

**TINJAUAN HUKUM PERBANDINGAN
PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA MENURUT
KUHPERDATA DAN MENURUT UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN¹**

Oleh: Claudia Suryaningsih Bogar²

Dientje Rumimpunu³

Karel Yossi Umboh⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana perbandingan perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdato dan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan bagaimana unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdato, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kedua belah pihak berhak melakukan penuntutan dan pembatalan perjanjian apabila terjadi kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian. Perbedaannya hanya pada perincian tentang hak atas informasi dan kenyamanan atas barang yang disewakan yang hanya ada pada undang-undang perlindungan konsumen. 2. 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

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa; Hukum Perlindungan Konsumen.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lahirnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini berawal dari keprihatinan akan banyaknya peristiwa yang sering merugikan kepentingan konsumen. Banyak dari pelaku usaha yang memberlakukan klausula baku, dimana pelaku usaha secara sepihak telah mempersiapkan dan

menetapkan setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam dokumen ataupun perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen. Pencatuman klausula baku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak boleh melepaskan tanggung jawab pelaku usaha dan tidak boleh merugikan kepentingan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Hukum perlindungan konsumen memiliki aturan-aturan yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat, tidak hanya sebagai konsumen yang dilindungi, tetapi pelaku usaha juga memiliki hak dan kewajiban. Perlindungan konsumen merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan bisnis yang sehat karena didalamnya terdapat keseimbangan perlindungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha. Tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen pada posisi yang lemah dan cenderung akan mendapatkan kerugian yang timbul akibat dari adanya hubungan hukum perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha. Perlindungan hukum bagi konsumen merupakan hal penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara produsen dengan konsumen, sehingga perlu adanya prinsip-prinsip perlindungan bagi konsumen yang dapat menjadi acuan dalam memberikan perlindungan kepada konsumen.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana perbandingan perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdato dan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimanakah unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdato?

C. Metode Penulisan

Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Perbandingan perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdato dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

1. Perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdato

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101295

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa-menyewa adalah 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 suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

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 sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁵ Menurut Yahya Harahap, 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.⁶

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, 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 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.
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 penyewahannya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang

menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.⁷

Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan “*Hoge Raad*” tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).

Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.⁸

Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa: “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun 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 ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 833

⁶ Yahya Harahap, 1991, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumnus, hlm. 220

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 40

⁸ Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hlm. 50

pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi.

Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa.

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmati suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁹

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensuil yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu barang dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas barang tersebut.

Subyek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa rumah dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan kesusilaan. Hak dan kewajiban penyewa rumah

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa barang, adalah sebagai berikut :

1. Menerima barang yang disewanya dari pihak yang menyewakan
2. Memakai barang yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa.

Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu :

1. Memakai barang yang disewa sebagai "Bapak barang yang baik" sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban memakai sewaan sebagai "Bapak barang yang baik", berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang-Undang. Pembayaran uang sewa ditempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan. Waktu pembayaran berlangsung selama waktu sewa berlangsung. Tanggung jawab penyewa barang juga perbuatan dan kesalahan serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari si penyewa barang. Pihak penyewa harus mengembalikan (sebagaimana keadaan barang) pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah.

Hak dari yang menyewakan barang adalah :

1. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
2. Berhak menerima kembali barang yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan barang pada waktu diserahkan pada penyewa.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan barang adalah:

1. Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa
2. Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenang dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara (Pasal 1551 ayat (1) KUHPerdata). Kewajiban memberikan kenikmatan tenang kepada penyewa barang sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, jadi bukan gangguan fisik (Pasal 1556 KUHPerdata).

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. . Ketentuan resiko dalam sewa menyewa ialah apabila yang disewa rusak karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka

⁹ Pasal 1548 KUHPerdata

perjanjian sewa menyewa batal demi hukum¹⁰ Maka masing-masing pihak tidak dapat menuntut pembayaran uang ganti rugi maupun penggantian dari pihak lawannya, yang berarti bahwa kerugian akibat rusaknya barang yang disewakan dipikul oleh pihak yang menyewakan dan yang menyewa barang.

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya sewa menyewa itu dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan 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 menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama. Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa tidak berakhir tepat pada waktunya.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri barang yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian.¹¹ Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa barulah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

Tanggung jawab produk adalah suatu konsepsi hukum yang intinya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Perlindungan yang diberikan kepada konsumen mengenai produk yaitu berkaitan dengan kondisi

produk yang disewakan. Pelaku usaha memberikan tanggung jawab terhadap produk yang termasuk kedalam cacat produk. Cacat produk atau produk yang cacat adalah setiap produk yang tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya baik karena kesengajaan atau kealpaan dalam proses maupun disebabkan hal-hal lain yang terjadi didalam peredarannya, atau tidak menyediakan syarat-syarat keamanan bagi manusia atau harta benda mereka dalam penggunaannya, sebagaimana diharapkan orang.

Suatu produk dikatakan cacat (tidak dapat memenuhi tujuan pembuatannya) karena:

1. Cacat produk atau manufaktur; Cacat produk atau manufaktur adalah keadaan produk yang umumnya berada di bawah tingkat harapan konsumen.
2. Cacat Desain; Cacat desain adalah cacat yang dapat membahayakan harta benda, kesehatan tubuh atau jiwa konsumen.
3. Cacat Peringatan atau cacat industri. Cacat Peringatan atau cacat industri adalah cacat produk karena tidak dilengkapi dengan peringatan-peringatan tertentu atau instruksi penggunaan tertentu.¹²

Prinsip-prinsip tanggung jawab produk terus berkembang, dengan perkembangannya pemikiran dan kebutuhan mencari prinsip tanggung jawab produk yang dapat memberikan perlindungan yang lebih baik bagi konsumen. Jika berbicara soal pertanggungjawaban hukum, mau tidak mau kita harus berbicara soal ada tidaknya suatu kerugian yang telah diderita oleh suatu pihak sebagai akibat (dalam hal hubungan konsumen dan pelaku usaha) dari penggunaan, pemanfaatan, serta pemakaian oleh konsumen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha tertentu.

Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan rumusan yang jelas dan tegas tentang definisi dari jenis barang yang dapat secara hukum dapat dipertanggungjawabkan, dan sampai seberapa jauh suatu pertanggungjawaban atas barang tertentu dapat dikenakan bagi pelaku usaha tertentu atas hubungan hukumnya dengan konsumen. Hal ini erat hubungannya dengan konsep *Product Liability* yang banyak dianut oleh negara-negara maju.

Product Liability adalah suatu tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacture*) atau dari orang atau badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau orang

¹⁰ Pasal 1553 ayat 1 KUHPerdata

¹¹ Pasal 1579 KUHPerdata

¹² Abdul Halim Barkatullah.

atau badan yang menjual atau mendistribusikan produk tersebut.¹³

Dalam perkembangannya, prinsip tanggung jawab terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan
Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Teori murni dalam prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian (*negligence*) adalah suatu tanggung jawab yang didasarkan pada adanya unsur kesalahan dan hubungan kontrak. Teori tanggung jawab berdasarkan kelalaian merupakan yang paling merugikan konsumen, karena gugatan konsumen dapat diajukan kalau telah memenuhi dua syarat tersebut, yaitu adanya unsur kesalahan atau kelalaian dan hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Teori tanggung jawab produk berdasarkan kelalaian tidak memberikan perlindungan yang maksimal bagi konsumen, karena konsumen dihadapkan pada dua kesulitan dalam mengajukan gugatan kepada produsen, yaitu, pertama, tuntutan adanya hubungan kontrak antara konsumen sebagai penggugat dengan produsen sebagai tergugat. Kedua, argumentasi produsen bahwa kerugian konsumen diakibatkan oleh kerusakan barang yang tidak diketahui.
2. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Wanprestasi.
Ajaran hukum memperkenalkan pula konsumen mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi. Tanggung jawab produsen yang dikenal dengan wanprestasi adalah tanggung jawab berdasarkan kontrak. Dengan demikian, ketika suatu produk rusak dan mengakibatkan kerugian, maka konsumen melihat isi kontrak atau perjanjian atau jaminan yang merupakan bagian dari kontrak, baik tertulis maupun lisan. Keuntungan bagi konsumen berdasarkan teori ini adalah penerapan kewajiban yang sifatnya mutlak, yaitu suatu kewajiban yang tidak didasarkan pada upaya yang telah dilakukan penjual untuk memenuhi janjinya. Itu berarti apabila produsen telah berupaya memenuhi janjinya, tetapi konsumen tetap mengalami kerugian, maka produsen tetap dibebani tanggung jawab untuk mengganti kerugian. Prinsip penting dalam hukum kontrak adalah para pihak berada pada posisi tawar yang seimbang. Apabila salah satu

pihak tidak puas dengan isi perjanjian, maka pihak tersebut memiliki kekuatan untuk merundingkan kembali isi perjanjian.¹⁴ Namun cukup banyak ahli hukum yang melihat bahwa prinsip posisi tawar yang seimbang antara produsen dan konsumen tidak ditemukan dalam praktik. Bahkan, produsen dengan kekuatannya cenderung menerapkan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

3. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak.
Prinsip tanggung jawab dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk "menjerat" pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Tanggung jawab mutlak atau *strict liability*, yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar ganti kerugian, ketentuan ini merupakan *lex specialis* dalam gugatan tentang perbuatan melanggar hukum pada umumnya. Namun, penggugat (konsumen) tetap diberikan beban pembuktian, walaupun tidak sebesar si tergugat. Dalam hal ini, ia hanya perlu membuktikan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku usaha dan kerugian yang dideritanya. Selebihnya dapat digunakan prinsip tanggung jawab mutlak

2. Perjanjian sewa menyewa menurut Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999

Sejarah pemenuhan keperluan hajat hidup manusia, menciptakan hubungan independen antara pemberi keperluan dan penikmat keperluan. Hubungan ini yang sekarang kita kenal hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen. Pelaku usaha membuat keperluan-keperluan manusia sebagai kegiatannya, sedangkan konsumen adalah pihak yang menikmati hasil produksi atau buatan pelaku usaha.¹⁵

Setiap pelaku usaha memproduksi produknya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, sedangkan konsumen adalah pihak yang ingin menikmati produk yang mereka perlukan, kenikmatan yang tidak ada cela, sehingga terkadang banyak konsumen yang ingin menikmati barang yang diinginkan meskipun harus mengeluarkan dana yang cukup besar demi menikmati barang tersebut,¹⁶ demikian juga dalam hal perjanjian sewa

¹⁴ Zulham S, Hukum Perlindungan Konsumen Hal.93.

¹⁵ Aulia Muthiah, 2018 *Hukum Perlindungan Konsumen*, Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, hlm. 49

¹⁶ *Ibid*, hlm. 49

menyewa dimana para pihak baik produsen/pelaku usaha maupun konsumen sama-sama memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.

Dalam undang-undang perlindungan konsumen tidak terdapat istilah perjanjian sewa menyewa, yang ada hanya tanggung jawab produk, hak dan kewajiban produsen maupun hak dan kewajiban konsumen dalam suatu perikatan atau perjanjian.

Prinsip tanggung jawab juga diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam satu bab, yaitu Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28.

Dari sepuluh pasal tersebut, dapat dipilah sebagai berikut:

1. Tujuh pasal, yaitu Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 yang mengatur Pertanggungjawaban pelaku usaha;
2. Dua pasal, yaitu Pasal 22 dan Pasal 28 yang mengatur pembuktian;
3. Satu pasal, yaitu Pasal 23 yang mengatur penyelesaian sengketa dalam hal pelaku usaha tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen.

Dalam Undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat 3 (tiga) Pasal yang menggambarkan sistem tanggung jawab produk dalam hukum perlindungan konsumen di Indonesia, yaitu ketentuan Pasal 19, Pasal 23, dan Pasal 28.

Pasal 19 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, merumuskan tanggung jawab produsen sebagai berikut:

1. Pelaku Usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atas diperdagangkan.¹⁷
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan

kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen. Ketentuan Pasal 19 kemudian dikembangkan pada Pasal 23 yang menyatakan: "Pelaku usaha yang menolak dan/atau memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau mengajukan gugatan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Rumusan Pasal 23 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen nampaknya muncul berdasarkan dan kerangka pemikiran, rumusan Pasal 28 memperlihatkan bahwa prinsip tanggung jawab juga dianut dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen adalah prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini merupakan salah satu modifikasi dari prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan dengan beban pembuktian terbalik. Oleh karena itu, secara keseluruhan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan dengan dua modifikasi, yaitu pertama prinsip tanggung jawab berdasarkan praduga bersalah/lalai atau produsen sudah dianggap bersalah, sehingga tidak perlu dibuktikan kesalahannya dan kedua adalah prinsip untuk selalu bertanggung jawab dengan beban pembuktian terbalik.

Dalam hal memberikan pelayanan yang baik, yang menyewakan tentu berhubungan dengan penyewa yaitu konsumen. Penyewaan adanya hubungan itu maka timbul suatu perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen. Ketika adanya perjanjian itu maka pihak penyewa berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sesuai dengan yang diperjanjikan dan pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan kenikmatan yang selayaknya.

Sebagai pelaku usaha sudah menjadi kewajiban untuk memberikan yang terbaik, ini dimaksudkan agar konsumen mempercayakan sepenuhnya. Wujud pelayanan yang dapat dilakukan seperti memberikan penyewaan yang baik dan layak, dan menjaga kondisi barang atau benda yang disewakan. Pihak pelaku usaha menentukan bentuk tanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh konsumen berdasarkan perjanjian yang tertera pada nota pembayaran, walaupun terkadang juga memberikan kelonggaran

¹⁷ Pasal 19 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

dengan menyesuainya terhadap konsumen dan kesepakatan yang dicapai. tanggung jawab terhadap kerugian yang diderita konsumen berdasarkan perjanjian yang tertera dalam nota pembayaran.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu pelaku usaha akan dapat dituntut tanggung jawabnya apabila terbukti melakukan kesalahan yang merugikan konsumen.¹⁸ Pelaku usaha selalu akan mengganti kerugian yang diderita konsumen, apabila terjadi kesalahan. Bentuk ganti rugi yang diterapkan oleh pelaku usaha berdasarkan perjanjian dalam nota pembayaran terkadang juga dengan bentuk memiliki perjanjian dalam nota namun tidak menspesifikasi bentuk penyelesaian ganti rugi yaitu penyelesaian dilakukan dengan menerapkan kebijakan tersendiri, baik secara kaku maupun disesuaikan dengan situasi yang dihadapi.

Dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka Pelaku usaha mentaati Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen terkait tanggungjawab pelaku usaha. Hak konsumen, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 huruf h bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Selain itu, komunikasi yang baik menjadi kunci dalam penyelesaian ganti rugi sehingga hak konsumen untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan, yang tercantum dalam Pasal 4 huruf d, juga diperhatikan oleh pelaku usaha. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah diterapkan secara saksama dalam pelaksanaan sewa-menyewa.

Kendala yang dihadapi konsumen dalam menuntut ganti rugi adalah adanya perjanjian yang tertera dalam nota pembayaran. Pencantuman perjanjian tersebut pada dasarnya membatasi penggantian kerugian yang sewajarnya diterima oleh konsumen. Adanya klausula Eksonerasi juga menjadi kendala konsumen dalam menuntut ganti rugi.

Klausula Eksonerasi adalah klausula pengecualian kewajiban atau tanggung jawab dalam perjanjian. sewa menyewa.¹⁹ Dengan adanya klausula eksonerasi tersebut, konsumen tidak menggunakan hak-haknya secara optimal sehingga menghambat proses penyelesaian ganti rugi agar berjalan sebagaimana mestinya. Padahal sudah

terdapat Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 yang mengatur mengenai perlindungan konsumen. Pasal 45 ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen menyatakan penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan para pihak yang bersengketa. Tidak ada penyelesaian ganti rugi yang dilakukan melalui pengadilan, litigasi).

Pasal 47 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadinya kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Konsumen yang menyelesaikan sengketa konsumen melalui nonpengadilan yaitu dapat melalui alternatif resolusi masalah atau *alternative dispute resolution* (ADR) ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), Direktorat Perlindungan Konsumen di bawah Departemen Perdagangan atau lembaga yang berwenang lainnya.

Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (12), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Penyelesaian sengketa melalui BPSK yaitu dengan datang membawa surat permohonan penyelesaian sengketa, mengisi formulir pengaduan, dan menyerahkan berkas berupa dokumen pendukung. Kemudian BPSK akan mengundang para pihak untuk melakukan pemeriksaan dan menentukan langkah selanjutnya, yaitu dengan damai atau jalan lain.

Jika tidak melalui jalan damai, maka ada tiga cara penyelesaian sengketa berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 sebagai berikut:

1. Konsiliasi

Pasal 1 ayat (9) menjelaskan bahwa konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantara BPSK untuk mempertemukan pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak. Penyelesaian ini dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh majelis yang bertindak pasif sebagai konsiliator (Pasal 5 ayat (1)).

2. Mediasi

Pasal 1 ayat (10) menjelaskan bahwa mediasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dengan perantaraan BPSK sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak. Penyelesaian

¹⁸ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 41

dengan cara ini dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi majelis yang bertindak aktif sebagai mediator (Pasal 5 ayat (2)).

3. Arbitrase

Pasal 1 ayat (11) menjelaskan bahwa arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian kepada BPSK. Penyelesaian dengan cara ini, badan atau majelis yang dibentuk oleh BPSK bersikap aktif dalam mendamaikan para pihak jika tidak tercapai kata sepakat diantara mereka. Keputusan yang dihasilkan dalam penyelesaian sengketa ini menjadi wewenang penuh badan yang dibentuk BPSK tersebut.

Batasan Konsumen dalam Undang-Undang Konsumen Ketentuan yang memuat batasan terdapat dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Butir 2 dan 3 serta penjelasan otentiknya (penjelasan menurut undang-undang). Selengkapnya batasan-batasan itu adalah sebagai berikut : Pasal 1, butir 2: Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Penjelasan undang-undang: Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen-akhir dan konsumen-antara.²⁰ Konsumen-akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument / konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* itu adalah lawan dari kata produsen, setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.

Dalam hukum positif kita terlihat untuk pengertian konsumen digunakan berbagai istilah-istilah yaitu:

1. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Betapapun kedudukan Undang-Undang ini berdasarkan pendirian Mahkamah Agung, terdapat beberapa istilah yang perlu diperhatikan. Antara lain, istilah pembeli (Pasal 1460, 1513, dst. Jo Pasal 1457), penyewa (Pasal 1550 dst, Jo Pasal 1548), penerima hibah (Pasal 1670 dst, Jo Pasal 1666), peminjam pakai (Pasal 1743 Jo Pasal 1740), peminjam (Pasal 1744) dan sebagainya. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) ditemukan istilah tertanggung (Pasal 246 dst KUHD), penumpang (Pasal 393, 394 dst, Jo Pasal 341). Pembeli barang dan/atau jasa, penyewa, penerima hibah, peminjam pakai, peminjam, tertanggung, atau penumpang, pada satu sisi dapat merupakan konsumen (akhir), tetapi pada sisi lain dapat pula diartikan sebagai pelaku usaha. Ke semua mereka itu, sekalipun pembeli misalnya, tidak semata-mata sebagai konsumen akhir (untuk keperluan non-komersil) atau untuk kepentingan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga masing-masing tersebut. Perkembangan hukum baru, menunjukkan pula telah digunakan istilah konsumen dalam putusan Mahkamah Agung (MA) ini, pengertian khalayak ramai dalam Undang-Undang Nomor. 21 tahun 1961 ditafsirkan sebagai konsumen.

2. Batasan Konsumen dalam Undang-Undang Konsumen

Ketentuan yang memuat batasan terdapat dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Butir 2 dan 3 serta penjelasan otentiknya (penjelasan menurut undang-undang). Selengkapnya batasan-batasan itu adalah sebagai berikut :

Pasal 1, butir 2: Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Penjelasan undang-undang: Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen-akhir dan konsumen-antara.²¹ Konsumen-akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir

Hak dan kewajiban Konsumen

²⁰ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2007, hlm. 21-26.

²¹ *Ibid*, hlm. 21-26

Mantan Presiden Amerika Serikat, John F. Kennedy, pernah mengemukakan empat hak dasar konsumen, yaitu :

- a. Hak memperoleh keamanan (*the right to safe products*)
- b. Hak memilih (*the right to be informed about products*)
- c. Hak mendapat informasi (*the right to definite choices in selecting products*)
- d. Hak untuk didengar (*the right to be heard regarding consumer interests.*)

Setelah itu, Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 tahun 1985 tentang perlindungan konsumen (*Guide-lines for Consumer Protection*), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi :

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanan.
- b. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen.
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi.
- d. Pendidikan konsumen.
- e. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif.
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.²²

Berikut ini adalah hak dan kewajiban konsumen yang diberikan/dibebankan oleh Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen. Hak Konsumen Signifikasi pengaturan hak-hak konsumen melalui Undang-undang merupakan bagian dari implementasi sebagai suatu negara kesejahteraan, karena Undang-undang Dasar 1945 disamping sebagai konstitusi ekonomi, yaitu konstitusi yang mengandung ide negara kesejahteraan yang tumbuh berkembang karena pengaruh sosialisme sejak abad sembilan belas.

Melalui Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan 8 (delapan) hak konsumen, yaitu:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa.

2. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan/jasa tersebut dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa.
 3. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan.
 4. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.
 5. Hak untuk mendapatkan pembinaan atau pendidikan konsumen.
 6. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
1. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
 2. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Dari delapan butir hak konsumen yang diberikan di atas, terlihat bahwa masalah kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen.²³ Barang dan/jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarin dalam masyarakat. Selanjutnya, untuk menjamin bahwa suatu barang dan/atau jasa dalam penggunaannya akan nyaman, aman maupun tidak membahayakan konsumen penggunaannya, maka konsumen diberikan hak untuk memilih barang dan/atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur.

Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk didengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.²⁴ Hak-hak dalam Undang-undang Perlindungan konsumen di atas merupakan penjabaran dari pasal-pasal yang bercirikan negara kesejahteraan, yaitu Pasal 27 ayat (2) dan pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia. Betapa pentingnya hak-hak konsumen, sehingga melahirkan pemikiran yang berpendapat bahwa hak-hak konsumen merupakan generasi keempat hak asasi manusia dalam perkembangan dimasa-masa yang akan datang.

²² Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenada Media Group, Bandung, 2013, hlm. 21. 34

²³ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁴ Pasal 27 ayat (2) dan pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Kewajiban Konsumen selain memperoleh hak tersebut, sebagai balance, konsumen juga diwajibkan untuk:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh konsumen, ketika konsumen tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya dan juga ketika kewajiban ini tidak dilaksanakan. Jika terjadi kerugian terhadap konsumen bukan menjadi tanggung jawab pelaku usaha. Selain itu pelaku usaha juga dapat menahan hak konsumen. Seperti contoh, dalam perjanjian sewa menyewa dicantumkan kalimat dilarang mengalihkan sewa kepada orang lain tanpa izin dari pemilik sewa, jika itu dilakukan oleh penyewa/konsumen maka si pemilik sewa/pelaku usaha berhak menuntut ganti rugi atas pengingkaran perjanjian tersebut.

Kewajiban konsumen lainnya adalah beritikad baik, hal ini tertuju pada transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Permasalahan ini tentu saja disebabkan karena bagi konsumen kemungkinan untuk dapat merugikan pelaku usaha melalui jalur pada saat melakukan transaksi dengan pelaku usaha. Selain beritikad baik dalam bertransaksi konsumen juga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan nilai tukar yang sudah disepakati dengan pelaku usaha. Dengan demikian, kewajiban konsumen adalah membayar harga produk dengan nilai tukar yang sudah ditentukan dan konsumen harus beritikad baik dalam menjalankan proses transaksi tersebut. Kewajiban lainnya adalah mengikuti penyelesaian sengketa secara patut dan tepat, sesuai dengan ketentuan aturan hukum penyelesaian sengketa konsumen.

Menciptakan kenyamanan berusaha bagi para pelaku usaha dan sebagai keseimbangan atas hak-hak yang diberikan kepada konsumen, kepada pelaku usaha diberikan hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Hak-hak Pelaku Usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila tidak terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Untuk hak pada poin a ini pelaku usaha akan menerima pembayaran sesuai dengan ketentuan kesepakatan yang berlaku, jika produk yang dijual adalah produk yang bernilai bagus tidak cacat, namun dalam produk tersebut tidak memuaskan atau kualitasnya rendah maka tentu saja harga produk juga akan menjadi lebih murah, dalam hal ini pelaku usaha tidak dapat menuntut konsumen untuk membayar lebih.²⁵

Sebagai konsekuensi dari hak konsumen, maka kepada pelaku usaha dibebankan pula kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yakni :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen lebih menekankan pelaku usaha dalam beritikad

²⁵ *Ibid*, hal 70.

baik karena sesungguhnya pelaku usaha meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya, sehingga dapat diartikan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dimulai sejak barang dirancang/diproduksi sampai pada tahap purna jual atau disewakan. Hal ini disebabkan kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak produk dirancang/diproduksi oleh pelaku usaha, sedangkan bagi konsumen kemungkinan untuk dapat merugikan pelaku usaha hanya pada saat melakukan transaksi kepada pelaku usaha.

Kewajiban seorang pelaku usaha pada dasarnya adalah untuk mencegah timbulnya kerugian yang akan diderita oleh konsumen, penyampaian informasi bagi konsumen yang berupa instruksi atau petunjuk prosedur pemakaian suatu produk, sebaliknya konsumen harus membaca dan mengikuti semua petunjuk informasi yang sudah dicantumkan oleh pelaku usaha, demi kemanfaatan produk dan juga menjaga keamanan dan keselamatan para konsumen. Khusus untuk perjanjian sewa menyewa, kewajiban pelaku usaha adalah menjaga kenyamanan barang yang disewa oleh konsumen dan konsumen berusaha mentaati perjanjian yang disepakati.

3. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdato

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal unsur-unsur perjanjian yang lazimnya dibedakan menjadi tiga jenis²⁶:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk

menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.²⁷

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 KUHPerdato, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.

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, 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.

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan negosiasi, pihak yang satu mengajukan penawaran kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-

²⁶ Pasal 1320 KUHPerdato.

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010 *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 23.

syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga mencapai persetujuan final. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh kedua pihak.

Menurut yurisprudensi (Arrest Hoge Raad 6 Mei 1926), persetujuan kehendak itu ternyata dapat dari tingkah laku yang berhubungan dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan, yang diakui oleh pihak lainnya, baik secara lisan maupun secara tertulis. Misalnya seorang naik bus kota, dengan naik bus kota itu ada persetujuan untuk membayar ongkos, dan kondektur ternyata menerima ongkosnya. Ini berarti kondektur bus telah setuju mengikat diri untuk mengangkut penumpang walaupun tidak dinyatakan dengan tegas.

Persetujuan kehendak itu bebas, tidak ada paksaan, tekanan/paksaan dari pihak manapun, murni atas kemauan sukarela pihak-pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk juga tidak ada kekhilafan atau penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian.²⁸

Dikatakan tidak ada kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan, jika salah satu pihak tidak khilaf atau tidak keliru mengenai pokok perjanjian atau sifat-sifat penting objek perjanjian, atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Menurut ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara, kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan suatu perjanjian batal, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian atau mengenai sifat khusus/keahlian khusus diri orang dengan siapa diadakan perjanjian. Dikatakan tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang.²⁹ Penipuan menurut arti undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui objek yang ditawarkan. Menurut ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara, jika tipu muslihat itu

digunakan oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perjanjian. Jika tidak dilakukan tipu muslihat itu, pihak lain tidak akan membuat perjanjian. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan dan penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Menurut ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan, dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan tersebut.

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 KUHPerdara, 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. Menurut hukum perdata nasional kini, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suami. Perbuatan hukum yang dilakukan istri adalah sah dan mengikat menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Akibat hukum tidak wenang membuat perjanjian, maka perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

3. Objek (Prestasi) Tertentu

²⁸ Lihat, Pasal 1324 KUHPerdara.

²⁹ Lihat, Pasal 376 KUHP.

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 KUHPdata, 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.

Selain itu, dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu atau dapat ditentukan, misalnya, pekerjaan konstruksi bangunan dan pembuatan pagar rumah. Pihak penerima pekerjaan melakukan pekerjaan yang diberikan, sedangkan pihak pemberi pekerjaan membayar upahnya kepada pekerja. Disamping melakukan perbuatan tertentu, boleh juga tidak melakukan perbuatan tertentu, misalnya, tidak membuat tembok tinggi yang mengganggu pemandangan tetangganya. Jika perbuatan itu dilakukan, berarti melakukan pelanggaran hukum. Pihak tetangga tadi dapat meminta agar tembok yang mengganggu pemandangan itu dibongkar. Contoh lain, tidak melakukan perbuatan tertentu itu dapat berupa tidak melakukan persaingan tidak sehat. Jika dilakukan juga, berarti melanggar undang-undang.

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.³⁰ Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdata 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.

Pada perjanjian jual beli, isi perjanjian adalah pembeli menghendaki hak milik atas benda dan pihak penjual menghendaki sejumlah uang. Tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu adalah hak milik atas benda diserahkan kepada pembeli dan sebagai imbalannya sejumlah uang diserahkan kepada penjual. Dalam perjanjian sewa menyewa, isi perjanjian adalah pihak penyewa menguasai benda sewaan untuk dinikmati dan pemilik benda memperoleh imbalan sejumlah uang sewa. Tujuan yang ingin dicapai pihak-pihak adalah kenikmatan atas penguasaan suatu benda dan sejumlah uang sewa dibayar.

Pada perjanjian pembunuhan orang, isi perjanjian adalah orang yang menyuruh membunuh menghendaki matinya orang, pihak yang disuruh membunuh orang menghendaki sejumlah uang sebagai imbalan. Tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak adalah lenyapnya orang dari muka bumi dan imbalan sejumlah uang dibayar. Dalam perjanjian ini, tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak ternyata tidak halal karena membunuh orang itu dilarang undang-undang.

Akibat hukum perjanjian yang isi atau tujuannya tidak halal adalah "batal". Dengan demikian, tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi di muka pengadilan. Demikian juga jika perjanjian yang dibuat itu tanpa kausa, dianggap tidak pernah ada.³¹

Unsur pertama dan unsur kedua dengan syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdt disebut unsur/syarat subjektif karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika salah satu syaratnya tidak dipenuhi, perjanjian itu sah, tetapi tidak mengikat. Pemenuhannya tertunda sampai syarat itu dipenuhi. Akan tetapi, jika dilaksanakan juga, perjanjiannya diancam dengan pembatalan. Jika tidak ada pembatalan, syaratnya dianggap sudah dipenuhi secara diam-diam sehingga perjanjian itu mengikat pihak-pihak.

³⁰ Lihat, Pasal 1337 KUHPdt.

³¹ Lihat, Pasal 1335 KUHPdt.

Unsur ketiga dan unsur keempat dengan syarat-syaratnya dalam Pasal 1320 KUHPPerdata disebut unsur/syarat objektif karena mengenai objek dan tujuan perjanjian. Jika salah satu unsur dan syarat tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan tersebut dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagai kewajibannya. Kemudian, diperkarakan ke muka pengadilan dan pengadilan memutuskan menyatakan perjanjian batal karena tidak memenuhi salah satu unsur dan juga syarat objektif.

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:³²

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 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 KUHPPerdata tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
2. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPPerdata 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 KUHPPerdata, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila dia menghendakinya.

4. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPPerdata, 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 KUHPPerdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar. Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Akan tetapi, jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan dan keadaban. Berdasar pada arti kata-kata tersebut dapat dirumuskan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Jika terjadi perselisihan pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), pengadilan diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa pengadilan berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum adalah menciptakan keadilan. Persoalan apakah suatu pelaksanaan perjanjian

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 305.

bertentangan dengan itikad baik, apakah suatu persoalan yuridis yang tunduk pada kasasi.³³

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat masalah risiko dalam perjanjiannya, yang uraiannya adalah sebagai berikut :

1. Keadaan memaksa dan risiko

Dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa menyewa mengalami kemusnahan akibat suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum peristiwa ini disebut “keadaan memaksa” (*force majeure*). Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa menyewa. Jika keadaan memaksa, siapa yang bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Ini adalah masalah risiko dalam perjanjian sewa menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa.

2. Risiko ditanggung oleh pemilik benda

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPerduta yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPerduta. Dalam pasal ini ditentukan, apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa menyewa yaitu : “Jika dalam sewa menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda”.³⁴

Risiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda objek perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1553 KUHPerduta, jika selama waktu sewa benda yang disewakan musnah sama

sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.

Ketentuan tentang risiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPerduta. Ketentuan itu menjadi beban pihak mana, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewa menyewa “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara normal atau pun tidak normal, yakni :

1. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
2. Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu sewa habis, sewa menyewa dihentikan.

4. Persamaan dan perbedaan KUHPerduta dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai perjanjian sewa menyewa.

Terdapat persamaan dalam antara KUHPerduta dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai pengertian tentang perjanjian sewa menyewa antara lain perjanjian sewa menyewa adalah suatu bentuk pemenuhan hak dan kewajiban, baik dari pihak Penyewa yang disebut sebagai konsumen maupun pihak yang menyewakan yang disebut sebagai produsen atau pelaku usaha . Kedua belah pihak dalam perjanjian bersepakat, yang satu mendapatkan pembayaran atas barang yang disewakan dan pihak yang lain mendapatkan kenikmatan atas barang.

Dengan demikian, semua perjanjian harus berdasarkan kesepakatan. Kemudian ,kedua belah pihak berhak menuntut ganti rugi sesuai perjanjian apabila terdapat kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian dan kalau perlu membatalkan perjanjian tersebut, apabila dalam pelaksanaannya terdapat kesalahan atau kerusakan barang yang diperjanjikan, yang artinya pelaku usaha/pemberi

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Pembimbing Masa, Jakarta, 1963, hlm. 51.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hlm. 364

sewa mempunyai tanggung jawab terhadap barang/produk yang dihasilkan yang tidak merugikan konsumen atau penyewa.

Perbedaannya hanya masalah istilah, kalau dalam KUHPerduta disebut sebagai perjanjian bernama (*nominaat*), sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dapat disebut sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*), dan dalam undang-undang perlindungan konsumen tidak ada istilah perjanjian sewa menyewa, yang ada hanya perjanjian antara pelaku usaha/produsen dengan konsumen atau pemakai produk. Perbedaan lain adalah tentang harga dan barang yang disewakan, kalau dalam undang-undang perlindungan konsumen, konsumen berhak atas informasi tentang barang yang disewakan secara rinci dalam pasal-pasal yang diatur yaitu dalam Pasal 4 tentang hak-hak konsumen, sedangkan dalam KUHPerduta tidak disebutkan secara rinci.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemenuhan hak dan kewajiban serta tanggung jawab produk adalah merupakan hal yang sama dalam menjabarkan tentang pengertian secara yuridis mengenai perjanjian sewa menyewa dan perjanjian dilaksanakan berdasarkan atas dasar konsensus. Kedua belah pihak berhak melakukan penuntutan dan pembatalan perjanjian apabila terjadi kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian. Perbedaannya hanya pada perincian tentang hak atas informasi dan kenyamanan atas barang yang disewakan yang hanya ada pada undang-undang perlindungan konsumen.
2. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerduta 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

B. Saran

1. Hendaknya para pihak bisa saling memahami dalam perjanjian sewa menyewa betapa pentingnya factor keamanan, kenyamanan dan informasi yang jujur dalam mengadakan perjanjian agar tidak menimbulkan konflik pada pelaksanaan perjanjian.
2. Para pihak yang akan melaksanakan perjanjian hendaknya harus dengan sungguh bersepakat dan tidak dalam tekanan dalam melakukan perjanjian sehingga perjanjian bisa dilaksanakan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, 2007.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993.

Sumber-sumber Lain :

- Kitab Undang Hukum Perdata (BW).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen