

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PENYEWA MAUPUN PIHAK YANG MENYEWAKAN BERDASARKAN KITAB KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Jandry S. Lumettu
Firdja Baftim.
Mario A. Gerungan

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bagaimana penerapan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menurut KUHPerdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Perjanjian pada dasarnya pemenuhan kewajiban dan perolehan secara timbal balik antara pihak-pihak dan masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik serta dapat diklasifikasikan dalam kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. 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.

Kata kunci: Hak dan Kewajiban, Pihak Penyewa, Pihak yang Menyewakan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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.¹

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdata, 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.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerdata perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi : “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdata, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 345-346

perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain : ²

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut. 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 dengan judul **“Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa maupun Pihak yang Menyewakan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**.

² Salim H.S, “*Hukum Kontrakan*”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.59

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimana penerapan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menurut KUHPerdata?

C. Metode Penulisan

Setiap penulisan ilmiah, termasuk penulisan skripsi, perlu didahului dengan suatu penelitian, yang untuk itu telah dilakukasn penelitian yang merupakan penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian hukum normatif adalah, “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka”.³ Jadi, penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian terhadap bahan pustaka atau penelitian yang menggunakan data sekunder, sehingga istilah lainnya dari penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai. Pelaksanaan suatu perjanjian pada dasarnya selalu berupa pemenuhan kewajiban dan perolehan hak secara timbal balik antara pihak-pihak. Kewajiban diklasifikasikan menjadi kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap. Kewajiban pokok merupakan esensi perjanjian dan kewajiban pelengkap merupakan penjelas

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.16, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 13-14.

terhadap kewajiban pokok. Dengan perkataan lain, kewajiban pokok bersifat *fundamental essencial*, sedangkan kewajiban pelengkap bersifat *formal procedural*.⁴ Pada kewajiban utama (pokok), jika terjadi pelanggaran atau wanprestasi, dapat memutuskan (membatalkan) perjanjian. Termasuk kewajiban pokok adalah perbuatan penyerahan benda atau hak milik atas benda, melakukan pekerjaan tertentu, pelayanan jasa, pembayaran sejumlah uang harga benda dan upah pelayanan jasa.⁵

Berikut ini akan diuraikan Kewajiban Pokok, Pelengkap, Diam-Diam, sebagai berikut:

1. Kewajiban pokok

Kewajiban pokok adalah kewajiban *fundamental essencial* dalam setiap perjanjian. Jika kewajiban pokok tidak terpenuhi, akan memengaruhi tujuan perjanjian. Pelanggaran kewajiban pokok akan memberikan kepada pihak yang dirugikan hak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian atau meneruskan perjanjian pokok merupakan dasar keseluruhan perjanjian. Suatu perjanjian dapat mencapai tujuan atau tidak bergantung pada pemenuhan kewajiban pokok. Untuk mengetahui mana kewajiban pokok, ditentukan dalam undang-undang atau dalam perjanjian. Misalnya dalam jual beli, kewajiban pokok adalah membayar harga dan menyerahkan benda. Dalam perjanjian pertunjukan hiburan, kewajiban pokok adalah melakukan pertunjukan dan membayar honorarium pemain.

2. Kewajiban pelengkap.

Kewajiban pelengkap adalah kewajiban yang kurang penting, yang sifatnya hanya melengkapi kewajiban pokok (*formal procedural*). Tidak ditaati kewajiban pelengkap tidak akan memengaruhi tujuan utama perjanjian dan tidak akan membatalkan atau memutuskan perjanjian, tetapi mungkin hanya menimbulkan kerugian dan memberi hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti kerugian. Untuk mengetahui mana kewajiban pelengkap, ditentukan dalam

undang-undang atau dalam perjanjian. Misalnya, dalam jual beli, kewajiban pelengkap adalah cara melakukan pembayaran dan penyerahan (berapa, kapan, dimana, oleh siapa, dan dengan alat apa). Dalam perjanjian pertunjukan hiburan, kewajiban pelengkap mengikuti latihan pendahuluan dan menyediakan kendaraan angkutan. Dilatih oleh siapa, dimana, hari apa, pukul berapa, dengan alat angkut apa, dan dibayar oleh siapa.

3. Kewajiban diam-diam

Kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap mungkin juga tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian, tetapi pihak-pihak pada dasarnya mengakui kewajiban itu karena memberi akibat komersial terhadap maksud para pihak. Misalnya, dalam perjanjian pengangkutan laut, kewajiban diam-diam pengangkut adalah menyediakan kapal layak laut, kapal berlayar dengan kecepatan layak. Tidak akan terjadi penyimpangan arah (deviasi) yang tidak perlu. Dalam perjanjian kerja, kewajiban diam-diam pekerja adalah melaksanakan pekerjaan dengan keahliannya secara layak, melakukan pekerjaan dengan itikad baik. Perlu diperhatikan bahwa kewajiban diam-diam dalam perjanjian hanya terjadi dalam hal tidak ada ketentuan tegas. Akan tetapi, kewajiban diam-diam umumnya dapat dikesampingkan oleh kewajiban yang tegas mengenai akibat yang terjadi. Dalam perjanjian, pihak-pihak tidak begitu mengetahui adanya kewajiban diam-diam. Dalam hal ini, pengadilan memegang peranan penting untuk menunjukkan kewajiban diam-diam itu di dalam putusannya. Selain pengadilan, undang-undang pun dapat menentukan kewajiban diam-diam. Misalnya, apabila benda dijual dengan contoh, ada kewajiban pokok yang ditetapkan diam-diam, yaitu sebagian besar benda-benda itu akan cocok dengan contoh, benda itu tanpa cacat. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara ditentukan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu menyerahkan benda dan menjaminkannya. Dalam pasal ini tersimpul kewajiban pokok secara diam-diam bahwa apabila dalam perjanjian tidak dinyatakan secara tegas, disini undang-undang

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 307.

⁵ *Ibid*, hal 308.

menunjukkan bahwa penjual berkewajiban secara diam-diam menjamin benda yang dijual itu.

4. Pembayaran

Pihak yang melakukan pembayaran adalah debitur atau orang lain atas nama debitur, atas dasar surat kuasa khusus. Dalam dunia perusahaan modern, pembayaran melalui kuasa merupakan hal yang lumrah. Mungkin juga jika debitur tidak dapat membayar sendiri utangnya, ada pihak ketiga sebagai penjamin. Hal ini didasari oleh perjanjian jaminan antara debitur dan penjamin. Alat bayar yang digunakan pada umumnya adalah mata uang. Dalam jual beli sering juga dilakukan pembayaran dengan mata uang asing yang disebut valuta asing, misalnya dollar Amerika atau Euro mata uang bersama di negara-negara Eropa. Dalam pembayaran dengan valuta asing akan berlaku nilai tukar terhadap mata uang nasional. Pembayaran dapat juga dilakukan dengan surat berharga, misalnya, cek, wesel dan bilyet giro. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan suatu tempat, pembayaran mengenai benda yang sudah ditentukan harus dilakukan di tempat dimana benda itu berada ketika membuat perjanjian. Di luar kedua tempat tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal kreditur. Dalam hal-hal lainnya, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal debitur, misalnya, pembayaran cek atau wesel di tempat tersangkut/bankir.⁶ Biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembayaran dibebankan kepada debitur.⁷ Akan tetapi, pihak-pihak dapat juga memperjanjikan bahwa biaya pembayaran dibebankan kepada kreditur atau oleh kedua belah pihak.

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 KUHPerdata, 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.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdata, 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 1551 KUHPerdata, 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 KUHPerdata, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutup 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

⁶ Pasal 1393 KUHPerdata.

⁷ Pasal 1395 KUHPerdata.

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 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.⁸ 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.⁹ 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.¹⁰ 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.¹¹ Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak

⁸ Pasal 1550 butir 3 KUHPerdara.

⁹ Pasal 1555 ayat 2 KUHPerdara.

¹⁰ Pasal 1556 KUHPerdara.

¹¹ Pasal 1557 KUHPerdara.

pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.¹² 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.¹³ 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.

5. 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 KUHPerdara, pasal-pasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :¹⁴

- 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.¹⁵ 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”.¹⁶

Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaan itu jangan sampai rusak 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

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal 49-50

¹³ Pasal 1579 KUHPerdara.

¹⁴ Pasal 1553, 1556, 1567, 1583, 1584 KUHPerdara .

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 357.

¹⁶ *Ibid*, hal 357

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 agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

Pihak penyewa harus memenuhi 4 (empat) kewajiban utama, yaitu :

a. Pemakaian benda sewaan dengan baik.

Kewajiban pertama pihak penyewa adalah memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik, maksudnya sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian sewa menyewa atau jika tidak ada perjanjian tentang hal itu, menurut tujuan yang dianggap sesuai dengan keadaan. Kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seorang penyewa yang baik, maksudnya kewajiban untuk memakainya seolah-olah benda itu kepunyaan sendiri, dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

Apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut keadaan, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa menyewa.¹⁷ Contohnya, sewa menyewa rumah kediaman, tujuannya adalah untuk keperluan rumah tangga keluarga, kemudian diubah tujuannya menjadi rumah karaoke. Seharusnya pihak penyewa sebagai penyewa yang baik menghuni rumah sesuai dengan tujuan sebagai tempat kediaman keluarga.

Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa, kecuali apabila pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya.¹⁸ Ketentuan pasal

ini ada kaitannya dengan asas memperlakukan benda sewaan sebagai penyewa yang baik, artinya memperlakukan benda itu seolah-olah sebagai miliknya sendiri. Akan tetapi, pihak penyewa tidak bertanggung jawab atas terjadinya kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan pihak penyewa.

¹⁹ Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kerugian yang timbul pada benda yang disewa karena perbuatan teman-teman serumahnya atau karena perbuatan orang yang telah menerima pengoperan sewa menyewa dari pihak penyewa seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1566 KUHPerduta. Pada dasarnya risiko atas kebakaran menjadi beban pemilik benda. Pihak penyewa yang tidak melengkapi rumah yang disewa dengan perabot rumah secukupnya dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah tersebut, kecuali jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa.²⁰ Maksud ketentuan pasal ini, apabila benda yang disewa itu rumah kediaman, pihak penyewa diwajibkan melengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya. Perabot rumah tersebut dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Akan tetapi, jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa, pihak penyewa boleh tidak melengkapi rumah dengan perabot secukupnya dan tidak akan dipaksa untuk mengosongkan rumah itu.

Perbaikan kecil dan sehari-hari menjadi beban pihak penyewa. Jika tidak diperjanjikan, yang dianggap perbaikan kecil dan sehari-hari adalah perbaikan lemari toko; tutupan jendela; kaca jendela; kunci, baik didalam maupun di luar rumah; dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu menurut kebiasaan setempat. Meskipun begitu, perbaikan tersebut menjadi beban pihak yang

¹⁷ Pasal 1561 KUHPerduta

¹⁸ Pasal 1564 KUHPerduta

¹⁹ Pasal 1565 KUHPerduta

²⁰ Pasal 1581 KUHPerduta

menyewakan apabila perbaikan itu terpaksa dilakukan disebabkan keadaan rusaknya benda sewaan karena keadaan memaksa (*force majeure*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1583 KUHPerdara. Demikian juga kebersihan sumur, selokan, penampung air hujan, dan pipa asap menjadi beban pihak yang menyewakan, kecuali diperjanjikan sebaliknya.²¹

b. Pembayaran Uang Sewa

Kewajiban kedua pihak penyewa adalah membayar uang sewa. Dalam Pasal 1560 butir 2 KUHPerdara ditentukan, pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat sewa menyewa. Secara periodik, misalnya, sewa harian, bulanan, atau tahunan. Dalam Pasal 1586 KUHPerdara ditentukan, sewa menyewa kamar yang dilengkapi dengan mebel harus dianggap telah dilakukan secara harian jika pembayaran uang sewa dilakukan setiap hari; bulanan jika dilakukan setiap bulan; dan tahunan jika dilakukan setiap tahun. Jika ternyata pembayaran uang sewa tidak dilakukan harian, bulanan ataupun tahunan, sewa menyewa tersebut dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat.

Dalam perjanjian sewa menyewa tertulis, biasanya sudah disepakati dan ditentukan jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak tertulis mungkin terjadi bahwa sewa menyewa sudah berjalan, tetapi jumlah uang sewa belum dapat dipastikan sehingga timbul perselisihan mengenai jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1569 KUHPerdara, jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang sewa dalam sewa menyewa tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada pembayaran, pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika penyewa memilih jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli.

Dalam sewa menyewa rumah mungkin terjadi bahwa para pihak penyewa tidak melengkapi rumah sewaan itu dengan perabot rumah secukupnya sehingga menimbulkan kecurigaan bagi pihak yang menyewakan, apakah pihak penyewa akan membayar uang sewa atau tidak. Pasal 1581 KUHPerdara menentukan, pihak penyewa yang tidak melengkapi rumah sewaan dengan perabot rumah secukupnya dapat dipaksa supaya mengosongkan rumah itu, kecuali jika pihak penyewa cukup menjamin pembayaran uang sewanya. Mengosongkan rumah berarti pembatalan sewa menyewa. Akan tetapi, pembatalan itu tidak perlu dilakukan, asal ada jaminan yang cukup bahwa uang sewa rumah itu pasti dibayar oleh pihak penyewa walaupun dia tidak melengkapi rumah itu dengan perabot secukupnya.²²

Berdasar pada ketentuan Pasal 1581 KUHPerdara jelas bahwa perabot rumah dapat dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Pemilik yang menyewakan rumahnya mempunyai hak istimewa (*privilege*) atas perabot rumah jika pihak penyewa menunggak pembayaran uang sewa. Apabila tunggakan uang sewa itu digugat ke muka pengadilan dan pengadilan melakukan eksekusi, pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan harus didahulukan pelunasan uang sewa yang belum dibayar dari hasil pelelangan perabot rumah tersebut. Bahkan, perabot rumah kepunyaan orang lain pun dapat disita, asalkan dipakai sebagai mebel rumah sewaan itu.

c. Pengembalian Benda Sewaan

Kewajiban pihak penyewa adalah mengembalikan benda sewaan. Kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa menyewa berakhir. Jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam keadaan baik, setidak-tidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan,

²¹ Pasal 1584 KUHPerdara

²² Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 360.

pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.²³

Jika tidak dibuat rincian, sedangkan pemeliharaan menjadi beban pihak penyewa, pihak penyewa dianggap telah menerima benda sewaan dalam keadaan baik, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya dan pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan dalam keadaan sama.²⁴ Maksud bagian kalimat “kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya” adalah bahwa penyewa dapat menunjukkan rincian biaya pemeliharaan benda sewaan yang telah diperbaikinya selama waktu sewa ketika mengembalikan benda sewaan dalam keadaan baik atau jika biaya itu besar, untuk memperoleh penggantian dari pemilik benda sewaan.

Selama sewa menyewa berlangsung, mungkin penyewa telah memasang benda-benda keperluan pada rumah sewaan, misalnya telah memasang AC kamar untuk istirahat. Setelah waktu sewa berakhir, pihak penyewa harus mengosongkan dan mengembalikan rumah sewaan kepada pihak yang menyewakan. Menurut Pasal 1567 KUHPPerdata, ketika mengosongkan rumah sewaan, pihak penyewa boleh membongkar dan membawa segala benda yang dipasang dengan biaya sendiri pada rumah sewaan, asalkan pembongkaran itu tidak merusak benda sewaan.

Dalam praktek sewa menyewa rumah, kewajiban dan tanggung jawab mengenai pengembalian rumah sewaan dirumuskan dalam perjanjian oleh pihak yang menyewakan sebagai berikut :²⁵ “ Jika tempat tinggal ini tidak diperlukan lagi, harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan baik tanpa hak menuntut ganti kerugian. Jika pihak

penyewa tidak meneruskan lagi sewa menyewa rumah ini, pihak penyewa wajib mengosongkan rumah sewaan dan mengembalikannya kepada pemilik sebagai pihak yang menyewakan tanpa hak menuntut ganti kerugian”.

d. Larangan Mengulangsewakan

Kewajiban pihak penyewa adalah tidak mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain. Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa. Jika dalam perjanjian tidak ada izin mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan Pasal 1559 KUHPPerdata. Menurut ketentuan pasal ini, penyewa tidak boleh mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

Dalam Pasal 1559 KUHPPerdata terdapat 2 (dua) perbuatan yang tidak dibolehkan, yaitu mengulangsewakan benda sewaan dan mengalihsewakan benda sewaan. Antara kedua perbuatan ini terdapat perbedaan pada status penyewa, yaitu :

- Mengulangsewakan.

Pada “mengulangsewakan”, pihak penyewa menyewakan benda sewaan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa bertindak sebagai pihak yang menyewakan dalam perjanjian ulang sewa, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa, dia berstatus sebagai pihak penyewa.

- Mengalihsewakan.

Pada “mengalihsewakan”, pihak penyewa mengalihkan sewa menyewa itu kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa mengundurkan diri dan kedudukannya sebagai pihak penyewa digantikan oleh pihak ketiga.

Menghadapi kedua perbuatan ini, pihak yang menyewakan dapat mengajukan

²³ Pasal 1562 KUHPPerdata

²⁴ Pasal 1563 KUHPPerdata

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal

pembatalan perjanjian sewa menyewa disertai dengan tuntutan ganti kerugian. Setelah pembatalan itu dilakukan, pihak yang menyewakan tidak wajib menaati perjanjian dengan pihak ketiga itu. Akan tetapi, dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang ditempati sendiri oleh pihak penyewa atas tanggung jawab sendiri pihak penyewa dapat menyewakan sebagian dari rumah itu kepada pihak lain jika dalam perjanjian tidak ada larangan untuk itu.²⁶ Jadi, pihak penyewa boleh menyewakan sebagian kepada pihak lain, tetapi pihak penyewa bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul pada rumah sewaan itu karena penyewaannya kepada pihak ketiga itu.

Selanjutnya, dijelaskan bahwa kata “sewa” atau “penyewaan” sudah lazim ditafsirkan secara sempit, dalam arti bahwa yang tidak diputuskan oleh jual beli, atau yang harus dihormati oleh pemilik baru hanya hak sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa mungkin telah dicantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan penyewa (hak sewa), misalnya kepada penyewa dijanjikan setelah penyewaan berlangsung sepuluh tahun lamanya, penyewa dibolehkan membeli benda yang disewakan itu dengan harga murah yang ditentukan dalam perjanjian. Janji semacam ini memberikan kepada penyewa “hak opsi”, yang tidak berlaku terhadap pemilik baru. Jika perjanjian sewa menyewa disertai suatu penjaminan (*borgtocht*, *guaranty*), pihak ketiga menjamin pembayaran uang sewa terhadap pemilik, perjanjian penjaminan ini dianggap hapus apabila benda yang disewa itu dijual kepada pihak lain.²⁷

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya berupa pemenuhan kewajiban dan perolehan secara timbal balik antara pihak-pihak dan masing-masing pihak

melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik serta dapat diklasifikasikan dalam kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap 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

²⁶ Pasal 1559 ayat 2 KUHPerdara

²⁷ *Ibid*

ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian.

B. Saran

1. Hendaknya dalam melaksanakan perjanjian diharapkan para pihak melakukannya dengan sempurna dan itikad baik sehingga tidak merugikan kedua belah pihak karena apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi akan mempunyai akibat hukum berupa pembatalan perjanjian dan gugatan salah satu pihak.
2. Hendaknya 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.
- Asri Benyamin, Thabrani, *Tanya Jawab Pokok-pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, Armico, Bandung, 1987.
- 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 C.S.T. dkk, *Pokok-Pokok Hukum Pasar Modal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993.
- Salim, H, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sofwan, S, S.M, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975.
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1983.
- Sudjijono, B, dan D. Rudianto, *Perspektif Pembangunan Indonesia Dalam Kajian Pemulihan Ekonomi*, PT. Citra Aditya Bakti. Band 2003.

Sumber Lain :

- Kitab Undang Hukum Perdata (BW).
Newsletter, *Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis Nomor 42*, September, 2000.