

**KAJIAN YURIDIS TENTANG SEWA MENYEWAWA  
SEBAGAI PERJANJIAN KONSENSUIL  
BERDASARKAN PASAL 1548 KUHPERDATA<sup>1</sup>  
Oleh : Miranda Tamengge<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPERDATA dan bagaimana penyelesaian sengketa apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPERDATA adalah kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban si penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan supaya dapat dinikmati oleh penyewa selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban pihak penyewa adalah memakai barang yang disewa dengan baik serta merawatnya seperti kepunyaannya sendiri sesuai dengan tujuan penyewaan barang dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. 2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.

**Kata kunci:** Kajian Yuridis, Sewa Menyewa, Perjanjian Konsensuil

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertulis sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.<sup>3</sup>

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensuil. Artinya, perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.<sup>4</sup>

Tercapainya kata sepakat dalam perjanjian sewa menyewa mewajibkan pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain ialah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan pihak yang satu tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan barang tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Apabila seseorang disertai barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi perjanjian pinjam pakai yang terjadi tetapi perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa banyak terjadi dalam masyarakat baik masyarakat di pedesaan misalnya sewa menyewa lahan pertanian seperti sawah atau lading dan pada masyarakat kota misalnya sewa menyewa kamar, rumah, mobil, ruangan, baju pengantin dan lain sebagainya. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPERDATA yang menentukan, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Josina Emelie Londa, SH, MH; Atie Olii, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101501

<sup>3</sup> Taryana Soenandar, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 65-66.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004, hlm. 90.

kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang lain disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa yang banyak dijumpai dalam masyarakat menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuat perjanjian, dan ketentuan mengenai yang terkandung dalam Buku III Bab VII (Tujuh) KUHPerdota, berlaku untuk segala macam perjanjian sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai jangka waktu tertentu maupun yang tidak memakai jangka waktu tertentu. Hal ini menarik untuk dibahas.

Dari uraian di atas telah mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul : Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota.

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi?

#### **C. Metode Penulisan**

Metode penulisan yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.<sup>5</sup> Pada penelitian hukum normative. Hukum diharapkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>6</sup> Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan,

artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya.

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Kewajiban Yang Timbul Dalam Sewa Menyewa**

Di dalam KUHPerdota tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

Sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil yang dibuat secara tertulis dalam bentuk akta harus memenuhi syarat-syarat dalam suatu akta perjanjian yang terdiri dari 3 (tiga) syarat, yaitu sebagai berikut :<sup>7</sup>

1. Syarat Esensialia
2. Syarat Naturalia
3. Syarat Aksidentalialia

Syarat esensialia adalah syarat yang harus ada dalam perjanjian, kalau syarat ini tidak ada, maka perjanjian tersebut cacat atau tidak sempurna. Artinya tidak mengikat para pihak.<sup>8</sup> Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, syarat esensialianya adalah syarat tentang barang dan harga sewa. Kalau dalam akta tidak dirumuskan barangnya, artinya tidak ada yang disewakan, maka tidak ada perjanjian sewa menyewa. Demikian pula jika dirumuskan barangnya tetapi tidak ada harga sewa, maka tetap tidak ada perjanjian sewa menyewa.

Contoh lain misalnya dalam perjanjian jual beli, esensialianya adalah syarat tentang barang dan syarat tentang harga. Pada perjanjian kerja, esensialianya adalah syarat tentang pekerjaan dan upah. Pada perjanjian kerjasama, esensialianya adalah syarat tentang objek kerja sama, modal yang dimasukkan

<sup>5</sup> Aminudin, dan H. Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 118.

<sup>6</sup> *Loc-cit.*

<sup>7</sup> Richard Barto Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 39-40.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 40.

masing-masing dan pembagian keuntungan dan rugi.

Mengenai syarat *naturalia* adalah syarat yang biasa dicantumkan dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak ada, maka perjanjian tidak akan cacat tapi tetap sah. Syarat *naturalia* mengenai suatu perjanjian terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan kebiasaan. Oleh sebab itu kalau para pihak tidak mengatur syarat *naturalia* dalam perjanjian, maka yang berlaku ialah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan atau kebiasaan. Tanpa ada syarat *naturalia* dalam perjanjian, perjanjian itu tetap sah dan tidak cacat.<sup>9</sup>

Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa di atas, bila tidak diatur syarat bahwa kalau menyewa memasang pompa air listrik ia boleh mengambil pompa air jika ia meninggalkan rumah setelah masa sewa berakhir. Tetapi dalam hal ini berlaku Pasal 1567 KUHPerdata yang mengatur bahwa pompa air boleh dibongkar dan dibawa penyewa.

Sedangkan mengenai syarat *aksidentalialia* adalah merupakan syarat-syarat yang bersifat khusus. Syarat *aksidentalialia* ini biasanya tidak mutlak dan tidak biasa, tetapi apabila para pihak menganggap bagian tersebut perlu dimuat dalam akta bisa dicantumkan dalam akta.

Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa rumah diharuskan membayar tagihan listrik dan telepon dan harus menyerahkan kwitansi-kwitansi pembayaran tiga bulan terakhir terhitung sejak selesainya masa sewa.

Segala macam barang dapat disewakan. Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu :<sup>10</sup>

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata).
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata).
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata).

- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata).
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah :<sup>11</sup>

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata).

Kewajiban pihak yang menyewakan dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual adalah:<sup>12</sup>

1. Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Ia juga diwajibkan selama waktu sewa, untuk melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.

Bagi si penyewa ada kewajiban utama, ialah :<sup>13</sup>

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik (artinya: merawatnya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri), sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa (Pasal 1575 KUHPerdata). Begitu juga dengan dijualnya yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada

<sup>9</sup> *Loc-cit.*

<sup>10</sup> Salim, H.S., *Op-cit*, hlm. 59.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 62.

<sup>12</sup> R. Subekti, *Op-cit*, hlm. 91.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 91-92.

waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576). Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan ke lain tangan. Dengan mengingat maksud undang-undang ini, maka perkataan dijual dalam Pasal 1576 KUHPerdara sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas), hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan hak milik, seperti tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan sebagainya. Pendeknya kata dijual ditafsirkan sangat luas, sehingga menjadi dipindahkan miliknya.<sup>15</sup>

Sebaliknya kata sewa atau persewaan dalam pasal tersebut, harus ditafsirkan secara sempit atau terbatas, dalam arti bahwa yang tidak diputuskan atau harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak sewa saja. Sebab sangat mungkin dalam perjanjian sewa dimasukkan janji-janji untuk kepentingan si penyewa yang bukan hak sewa, misalnya kepada si penyewa dijanjikan, bahwa setelah persewaan berlangsung sepuluh tahun, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga yang murah. Hak seperti ini, yang lazim dinamakan hak opsi tidaklah berlaku terhadap pemilik baru, apabila barang itu dijual kepada orang lain. Begitu pula, apabila perjanjian sewa itu diikuti oleh suatu perjanjian penanggungan, di mana seorang pihak ketiga menanggung pembayaran uang sewa terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan ini dianggap hapus apabila barang yang disewa itu dijual kepada orang lain. Dan pendapat ini memang tepat, karena penanggung boleh dikatakan telah menyanggupi penanggungan itu kepada pemilik lama, dan tidak kepada orang lain. Demikianlah artinya, bahwa perkataan sewa itu ditafsirkan terbatas.<sup>16</sup>

Meskipun sewa-menyewa itu suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, itu tidak berakhir pada

waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu dianggap sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Berhubungan dengan sangat sukarnya dewasa ini seorang pemilik rumah atau bangunan mengakhiri persewaan, maka dalam praktek Pasal 1533 KUHPerdara banyak sekali diajukan sebagai dasar untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa, apabila rumah atau bangunan itu sebagian rusak.

## **B. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam perjanjian sewa menyewa apabila pihak yang menyewakan atau pihak penyewa tidak melakukan kewajiban masing-masing maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Disebut juga wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi maka tentu saja pihak yang menyewakan dan pihak penyewa akan mencari cara penyelesaian sengketa. Keinginan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi sangat berpengaruh terhadap upaya-upaya yang akan dilakukan untuk menentukan cara-cara penyelesaian sengketa. Hal ini berkaitan dengan hasil putusan yang dapat dihasilkan dari masing-masing cara penyelesaian yang berbeda satu sama lain.<sup>19</sup>

Kekeliruan terhadap pilihan cara penyelesaian bukan hanya dapat menyebabkan ketidakpuasan melainkan kegagalan. Penyelesaian perbuatan melawan hukum dapat diselesaikan melalui pengadilan negeri, arbitrase dan cara-cara lain.

Cara-cara penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa antara lain :<sup>20</sup>

1. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa melalui Pengadilan.

<sup>19</sup> Sinaga Budiman, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dan Perspektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 38.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 39.

<sup>15</sup> Subekti, *Op-cit*, hlm. 94.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 94-95.

2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di luar pengadilan.

Berikut ini penulis akan menguraikan cara menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut di atas sebagai berikut :

1. Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan di muka Hakim. Karena nantinya Hakim akan memberi putusan di mana putusan-putusan pengadilan merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif dianalisis dan dikaji secara mendalam guna untuk mengetahui apa yang mendasari pertimbangan hukum hakim yang digunakan sebagai dasar putusan.<sup>21</sup>

Pengajuan ke pengadilan tentang wanprestasi dimulai dengan adanya somasi yang dilakukan oleh juru sita dari pengadilan yang membuat verbal tentang pekerjaannya itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan sampai dengan mudah dimungkiri oleh si berutang. Terkadang juga tidak mudah mengatakan seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan. Di dalam pengadilan pihak yang menggugat harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya tersebut telah melakukan wanprestasi bukan *overmacht* atau keadaan memaksa.

Apabila dalam perjanjian sewa menyewa telah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut :

- a. Menuntut hak pemenuhan perjanjian.
- b. Menuntut hak pemenuhan perjanjian berikut dengan ganti rugi.
- c. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.
- d. Meminta/menuntut ganti rugi saja.

Pasal 1246 KUHPerdara yang menyatakan biaya, ganti rugi dan bunga yang boleh

dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interest*).

Ganti biaya yang dimaksud adalah mengganti pengeluaran yang dikeluarkan, sedangkan ganti rugi yakni mengganti barang-barang rusak dan ganti bunga adalah mengganti keuntungan yang seharusnya didapat.

Hak-hak yang dituntut oleh kreditur dicantumkan pada bagian petitum dalam surat gugatan. Jika debitur tidak bisa membuktikan bahwa ia tidak melakukan wanprestasi tersebut, maka biaya perkara seluruhnya dibayar oleh debitur karena hal ini menyangkut tentang pertanggung jawaban.

Secara konvensional penyelesaian sengketa biasanya dilakukan secara litigasi atau penyelesaian di muka pengadilan. Dalam keadaan demikian posisi para pihak yang bersengketa sangat antagonis (saling berlawanan satu sama lain). Penyelesaian sengketa model ini tidak direkomendasikan, walaupun akhirnya ditempuh penyelesaian ini semata-mata hanya sebagai jalan yang terakhir setelah alternatif lain yang dinilai tidak membuahkan hasil. Melalui upaya hukum inilah nantinya akan dihasilkan sebuah putusan oleh pengadilan. Setelah pembacaan putusan oleh majelis hakim biasanya pihak lawan yang dinyatakan kalah dan tidak puas dengan putusan pengadilan dapat mengajukan upaya hukum.

Upaya hukum adalah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada semua pihak yang sedang berperkara di pengadilan untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan hakim jika salah satu pihak merasa bahwa keputusan pengadilan tidak mencerminkan keadilan, maka pihak yang dikalahkan dalam persidangan dapat mengajukan perlawanan terhadap pengadilan dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak dikeluarkan putusan.

Upaya hukum yang dapat ditempuh antara lain upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali. Terhadap putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan kecuali undang-undang menentukan lain, dasar

<sup>21</sup> Basuki Rekso Wibowo, *Arbitrase sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdagangan di Indonesia*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2004, hlm. 44.

hukum kewenangan pengadilan tinggi melakukan pemeriksaan tingkat banding yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan jika pihak yang mengajukan banding masih belum merasa adil dengan keputusan banding yang telah diberikan oleh pengadilan tinggi maka pihak pemohon tersebut dapat mengajukan upaya hukum kasasi. Mahkamah Agung kemudian memutus permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan.

Suatu perkara akan dianggap tuntas dengan ditandai proses eksekusi, namun dengan berakhirnya proses litigasi bukan berarti sengketa diantara para pihak telah benar-benar selesai karena dengan adanya pihak yang kalah justru akan menimbulkan dendam yang berkepanjangan.

Penyelesaian sengketa secara litigasi atau di pengadilan pada wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa cukup memakan waktu yang lama dan proses administrasi yang harus dilalui sehingga para pihak yang bersengketa cenderung tidak menggunakan jalur pengadilan.

## 2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di luar pengadilan

Perselisihan dan sengketa antara dua pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa memang kerap terjadi dan penyelesaian sengketa tersebut bisa diselesaikan tidak hanya melalui jalan pengadilan namun lebih diutamakan melalui luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dikenal dengan istilah ADR (*alternatif dispute resolution*). Dalam hal ini mekanisme penyelesaian sengketa dapat berupa penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Hal ini dimungkinkan terjadi mengingat ada cara-cara yang lebih mudah dan lebih baik dibanding berperkara ke pengadilan seperti misalnya musyawarah dan mufakat dalam proses negosiasi, atau melalui mediasi antar dua belah pihak yang didampingi oleh mediator, selain itu juga dapat menempuh melalui konsiliasi ataupun melalui jalur arbitrase. Konflik bisa saja terjadi antara pengadilan dan arbitrase

dalam penentuan kewenangan mutlak untuk menyelesaikan perkara.

Kewenangan mutlak arbitrase tercipta melalui klausul arbitrase yang terdapat pada suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebelum terjadinya sengketa atau berdasarkan kesepakatan para pihak setelah timbul perselisihan atau sengketa. Lebih jelas pengertian arbitrase termuat pada Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menyatakan lembaga arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menentukan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanyalah sengketa di bidang perdagangan dan hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Setiap pendapat yang berlawanan terhadap pendapat hukum yang diberikan tersebut berarti pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) oleh karena itu tidak dapat dilakukan perlawanan hukum dalam bentuk apapun. Arbitrase terwujud dalam dua bentuk yakni :<sup>22</sup>

- a. Klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa.
- b. Suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa (akta kompromis).

Hal ini diperkuat dengan dalam Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan.

Pada umum penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa umumnya paling banyak diselesaikan melalui jalur di luar pengadilan yakni negosiasi dan melalui mediasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. Negosiasi merupakan proses consensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka. Sedangkan proses mediasi adalah

<sup>22</sup> Sinaga Budiman, *Op-cit*, hlm. 40.

proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.<sup>23</sup>

Dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kebanyakan dilakukan dengan para pihak yang berperkara saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan keputusan berupa kesepakatan dan hal ini sejalan dengan aturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Hal-hal tersebut sejatinya sejalan dengan budaya bangsa Indonesia yang sudah lama dikenal yakni lebih mengedepankan musyawarah dalam penyelesaian sengketa.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota adalah kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban si penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan supaya dapat dinikmati oleh penyewa selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban pihak penyewa adalah memakai barang yang disewa dengan baik serta merawatnya seperti kepunyaannya sendiri sesuai dengan tujuan penyewaan barang dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan

kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.

### B. Saran

1. Sekalipun sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual dalam arti sudah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, namun karena sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, maka sebaiknya sewa menyewa dibuat dalam bentuk tertulis yang memuat secara tegas kewajiban masing-masing pihak, agar masing-masing pihak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik.
2. Karena penyelesaian perkara melalui pengadilan membutuhkan biaya dan waktu yang panjang terutama apabila sampai ke Mahkamah Agung, maka sebaiknya apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa supaya diselesaikan di luar pengadilan untuk mencari kesepakatan secara musyawarah dan untuk menghemat biaya dan waktu.

### DAFTAR PUSTAKA

- Algra N.E., *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2003.
- Aminudin, dan Abidin Zainal H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dan Perspektif Sekretaris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- H.S. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Harahap Yahya M., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Isnaeni Moch. H., *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad Kadir Abdul, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Muhammad Kadir Abdul, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Mutiah Aulia, *Aspek Hukum Dagang dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2016.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 42.

- Setiawan R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, 2009.
- Simatupang Burton Richard, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Soenandar Taryana, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004.
- Tutik Triwulan Titik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Wibowo Rekso Basuki, *Arbitrase sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdagangan di Indonesia*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2004.