

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH¹
Oleh : Milano Dolo²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana sanksi hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dan bagaimanakah tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. 2. Perjanjian sewa menyewa rumah pada pelaksanaannya merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa rumah bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan rumah untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas rumah. Kata kunci: rumah; sewa menyewa;

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.³ Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal di sisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana sanksi hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi?
2. Bagaimanakah tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah?

C. Metode Penulisan

Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan⁴

PEMBAHASAN

A. Asas-asas Perjanjian, unsur dan Syarat Perjanjian Sah menurut KUHPerdara

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

1. Asas kebebasan berkontrak
Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing:

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101516

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 345-346

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo, Jakarta, hal 13

tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

2. Asas pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.

3. Asas konsensual

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini perjanjian bisa dibuat secara lisan dan tulisan. Ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis, misalnya perjanjian perdamaian, hibah, dan pertanggungan (asuransi). Tujuannya adalah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut perjanjian formal.

4. Asas obligator

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan (*levering*).

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

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. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah apabila ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan rumah untuk dinikmatinya dan bukannya hak milik atas rumah. Subjek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dari 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 rumah dan harga, dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Perjanjian sewa menyewa rumah terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu pihak penyewa rumah adalah sebagai berikut :⁵

1. Menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan.
2. Memakai rumah yang disewanya dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa, sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu:
 - a. Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.
 - b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Kewajiban memakai sewaan sebagai “Bapak rumah yang baik”, berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu miliknya sendiri.

⁵Subekti, *op-cit*, hal 54.

Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayaran tidak diatur dalam undang-undang. Pembayaran uang sewa di tempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan waktu pembayaran berlangsung selama waktu sewa berlangsung.

Tanggung jawab penyewa rumah meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan sebagaimana keadaan rumah pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah.

Hak dari yang menyewakan rumah adalah :

1. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan
2. Berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan rumah pada waktu diserahkannya pada penyewa, sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah:
 - a. Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa;
 - b. Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenang dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPperdata, 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 KUHPperdata, 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 KUHPperdata, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari,

tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat. Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

2. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPperdata butir 2 KUHPperdata, 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 KUHPperdata 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.⁶ Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPperdata, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan

⁶Lihat Pasal 1550 butir 3 KUHPperdata.

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.⁷ 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 KUHPerduta. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerduta.

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 KUHPerduta. 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.⁸ 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.⁹ Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga

merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.¹⁰ 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.¹¹ Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

4. Klausula Eksonerasi

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 KUHPerduta, pasal-pasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :¹²

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.

⁷Lihat Pasal 1555 ayat 2 KUHPerduta.

⁸Lihat Pasal 1556 KUHPerduta.

⁹Lihat Pasal 1557 KUHPerduta.

¹⁰Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal 49-50

¹¹Lihat, Pasal 1579 KUHPerduta.

¹²Lihat, Pasal 1553, 1556, 1567, 1583, 1584 KUHPerduta.

- 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.¹³ 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”.¹⁴

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

berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa 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.¹⁵ 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.¹⁶ 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

¹³Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 357.

¹⁴Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, hal 357

¹⁵Lihat, Pasal 1561 KUHPerdara

¹⁶Lihat, Pasal 1564 KUHPerdara

penyewa.¹⁷ 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.¹⁸ 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 menyewakan apabila perbaikan itu terpaksa dilakukan disebabkan keadaan rusaknya benda sewaan karena keadaan memaksa (*force majeure*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1583 KUHPerduta. Demikian juga kebersihan sumur, selokan, penampung air hujan, dan pipa asap menjadi beban pihak yang menyewakan, kecuali diperjanjikan sebaliknya.¹⁹

b. Pembayaran Uang Sewa

Kewajiban kedua pihak penyewa adalah membayar uang sewa. Dalam Pasal 1560

butir 2 KUHPerduta 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 KUHPerduta 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.

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 KUHPerduta, 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.

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 KUHPerduta 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

¹⁷Lihat, Pasal 1565 KUHPerduta

¹⁸Lihat, Pasal 1581 KUHPerduta

¹⁹Lihat, Pasal 1584 KUHPerduta

rumah itu pasti dibayar oleh pihak penyewa walaupun dia tidak melengkapi rumah itu dengan perabot secukupnya.²⁰

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, setidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, 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.²¹

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.²² 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 KUHPerdara, 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.

Praktek sewa menyewa rumah, kewajiban dan tanggung jawab mengenai pengembalian rumah sewaan dirumuskan dalam perjanjian oleh pihak yang menyewakan sebagai berikut :²³ “ 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 KUHPerdara. 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

²⁰Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 360.

²¹Lihat, Pasal 1562 KUHPerdara

²²Lihat, Pasal 1563 KUHPerdara

²³Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 362.

pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

Dalam Pasal 1559 KUHPdata 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 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.²⁴ 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.

Perjanjian sewa menyewa ada permasalahan risiko dalam perjanjian yang uraiannya adalah sebagai berikut :²⁵

1. Keadaan memaksa dan risiko

Dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa menyewa

mengalami kemusnahan akibat dari 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 tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa menyewa. Jika terjadi 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 KUHPdata yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPdata. 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”.

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 KUHPdata, 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

²⁴Lihat, Pasal 1559 ayat 2 KUHPdata

²⁵Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 364-365

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 ataupun tidak normal yakni :

1. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang telah 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.

Ada 3 (tiga) alasan perjanjian sewa menyewa berakhir, yaitu :

1. Jangka waktu sewa berakhir.
Umumnya sewa menyewa berakhir karena jangka waktu sewa yang ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai tariff sewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUHPerduta ditentukan, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi, jika dibuat secara tidak tertulis, menurut Pasal 1571 KUHPerduta, sewa menyewa baru berakhir setelah ada

pemberitahuan penghentiannya kepada pihak penyewa dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat. Setelah jangka waktu berakhir, pihak penyewa tetap menguasai benda sewaan dan tidak pula diperingatkan oleh pemilik. Masalahnya apakah sewa menyewa itu berakhir atau diteruskan ?. Dalam Pasal 1587 KUHPerduta ditentukan, setelah berakhir perjanjian sewa menyewa tertulis, penyewa tetap menguasai benda sewaan, sedangkan pihak yang menyewakan membiarkan atau tidak memperingatkan, maka terjadilah sewa menyewa baru secara lisan dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Penyewa tidak dapat meninggalkan benda sewaan ataupun dikeluarkan dari tempat itu sebelum ada pemberitahuan mengenai sewa menyewa menurut kebiasaan setempat.

2. Benda Sewaan Musnah

Apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.²⁶ Kata-kata "gugur demi hukum" berarti perjanjian sewa menyewa itu berakhir dan berakhir disini bukan kehendak pihak-pihak, melainkan karena keadaan memaksa (*force majeure*) . Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPerduta, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa menyewa.

Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa, tidak terdapat rumusan ketentuan dalam kontrak mengenai berakhirnya sewa menyewa karena benda sewaan musnah. Hal semacam ini dapat ditafsirkan bahwa kedua belah pihak mengikuti sepenuhnya ketentuan undang-undang yang tercantum dalam Pasal 1553 KUHPerduta, yaitu kontrak sewa menyewa gugur demi hukum jika benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak.

3. Pembatalan sewa menyewa

²⁶Lihat, Pasal 1553 KUHPerduta

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan. Pembatalan berdasar pada persetujuan, misalnya :

- a. Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa.²⁷
- b. Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa menyewa dibatalkan saja.²⁸
- c. Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian.²⁹
- d. Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian.³⁰

Sehubungan dengan pembatalan perjanjian sewa menyewa adalah masalah penjualan benda sewaan oleh pemiliknya. Apakah penjualan benda sewaan dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa? Penyelesaiannya diatur dalam Pasal 1576 KUHPerduta yang menentukan bahwa penjualan benda sewaan tidak memutuskan perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelumnya, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya ketika perjanjian sewa menyewa itu dibuat. Ini berarti ada 2 (dua) kemungkinan penyelesaian yaitu :³¹

- a. Jika dalam perjanjian sewa menyewa tidak diperjanjikan, penjualan benda sewaan tidak memutuskan sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa berjalan terus sampai jangka waktu sewa berakhir.
- b. Jika dalam perjanjian sewa menyewa diperjanjikan, penjualan benda sewaan memutuskan sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa berakhir sejak terjadi penjualan itu.

Pembatalan juga dapat dilakukan berdasar pada wanprestasi, yaitu tidak memenuhi perjanjian sama sekali atau memenuhi, tetapi tidak sebagaimana mestinya atau melanggar syarat perjanjian yang telah ditentukan.

Pembatalan berdasar pada wanprestasi, misalnya:

- a. Tidak menggunakan/memakai benda sewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan, perjanjian sewa menyewa dibatalkan.
 - b. Memakai benda sewaan untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya atau untuk keperluan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan.³²
 - c. Mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.³³
4. Penjualan tidak memutuskan sewa menyewa

Penjualan benda sewaan tidak memutuskan sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya, kecuali jika telah diperjanjikan pada waktu yang mengadakan sewa menyewa benda itu. Jika ada perjanjian yang demikian, pihak penyewa tidak berhak menuntut ganti kerugian apabila tidak ada janji yang tegas. Akan tetapi, jika ada janji yang tegas, pihak penyewa tidak diwajibkan mengosongkan benda sewaan selama ganti kerugian yang terutang belum dilunasi.³⁴

Untuk memahami makna pasal tersebut, dapat diikuti uraian dari Prof Subekti, yang menguraikan bahwa ketentuan ini bertujuan untuk melindungi pihak penyewa terhadap pemilik baru apabila benda yang sedang disewa itu dipindahkan ke lain tangan. Atas dasar tujuan pasal tersebut, kata "penjualan" dalam pasal tersebut sudah lazim ditafsirkan secara luas sehingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi meliputi juga lain-lain perpindahan hak milik, termasuk tukar-menukar, penghibahan dan pewarisan. Singkatnya,

²⁷Lihat, Pasal 1553 ayat 2 KUHPerduta

²⁸Lihat, Pasal 1555 ayat 3 KUHPerduta

²⁹Lihat, Pasal 1556 KUHPerduta

³⁰Lihat, Pasal 1579 KUHPerduta

³¹Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 368 KUHPerduta

³²Lihat, Pasal 1561 KUHPerduta

³³Lihat, Pasal 1559 KUHPerduta

³⁴Lihat, Pasal 1576 KUHPerduta

kata “dijual” ditafsirkan menjadi “ dipindahkan miliknya”.³⁵

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.³⁶

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang,

tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan

2. Perjanjian sewa menyewa rumah pada pelaksanaannya merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah ada apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa rumah bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan rumah untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas rumah.

B. Saran

Dalam perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis untuk lebih menjamin kepastian hukum dan ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh para saksi dan diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa setempat. 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.
- Sentosa Aulia, Bandung 2007, Hal 11. *Sembering, Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007 Hal 11*
- Soerjono Soekanto PT Raja Grafindo, Jakarta halaman 13
- 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.

³⁵Subekti, *Op-cit*, hal 56

³⁶Subekti, *Ibid*, hal 56.

- 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 Intermedia, Jakarta, 1983.
- Sudjijono, B, dan D. Rudianto, *Perspektif Pembangunan Indonesia Dalam Kajian Pemulihan Ekonomi*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung 2003.

Sumber Lain :

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