

TINJAUAN HUKUM HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT KUHPERDATA¹

Oleh: Gloria Pepah²

Djefry W. Lumintang³

Suryono Suwikromo⁴

ABSTRAK

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

sewa pada waktu yang telah ditentukan, pengembalian benda sewaan dalam keadaan baik sebab jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembalian pun dalam keadaan baik dan tidak mengulang sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak lain karena adanya larangan dalam perjanjian dengan ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian.

Kata kunci: sewa menyewa; kuhperdata;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPerdata?
2. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menurut KUHPerdata?

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Unsur dan Syarat Perjanjian Sah menurut KUHPerdata

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM: 16071101587

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

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.

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

1. Persetujuan Kehendak

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

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

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan negosiasi, pihak yang satu mengajukan penawaran kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga mencapai persetujuan final. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh kedua pihak.

Menurut yurisprudensi (Arrest Hoge Raad 6 Mei 1926), persetujuan kehendak itu ternyata dapat dari tingkah laku yang berhubungan dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan, yang diakui oleh pihak lainnya, baik secara lisan maupun secara tertulis. Misalnya

seorang naik bus kota, dengan naik bus kota itu ada persetujuan untuk membayar ongkos, dan kondektur ternyata menerima ongkosnya. Ini berarti kondektur bus telah setuju mengikatkan diri untuk mengangkut penumpang walaupun tidak dinyatakan dengan tegas.

2. Kewenangan (Kecakapan)

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

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

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

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

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

3. Objek (Prestasi) Tertentu

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

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

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

tidak melakukan perbuatan tertentu itu dapat berupa tidak melakukan persaingan tidak sehat. Jika dilakukan juga, berarti melanggar undang-undang.

4. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat.⁵ Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

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

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

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*) , bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela,

⁵ Lihat, Pasal 1337 KUHPdt.

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 KUHPerduta butir 2 KUHPerduta, 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 KUHPerduta 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 KUHPerduta, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusarkannya 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.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

⁶Lihat Pasal 1550 butir 3 KUHPerduta.

⁷ Lihat Pasal 1555 ayat 2 KUHPerduta.

⁸Lihat Pasal 1556 KUHPerduta.

sah kepada pemiliknya.⁹Penjaminan 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

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Berdasarkan 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 KUHPerdata, 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.
- 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,

⁹Lihat Pasal 1557 KUHPerdata.

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

¹¹ Lihat, Pasal 1579 KUHPerdata.

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

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

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, hal 357

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 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

¹⁵ Lihat, Pasal 1561 KUHPerduta

¹⁶ Lihat, Pasal 1564 KUHPerduta

¹⁷ Lihat, Pasal 1565 KUHPerduta

¹⁸ Lihat, Pasal 1581 KUHPerduta

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.

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 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.

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

Berdasar pada ketentuan Pasal 1581 KUHPerduta 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, pihak penyewa

¹⁹ Lihat, Pasal 1584 KUHPerduta

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

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.

Dalam 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 pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

Dalam Pasal 1559 KUHPerdara 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

²¹ Lihat, Pasal 1562 KUHPerdara

²² Lihat, Pasal 1563 KUHPerdara

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

disertai dengan tuntutan ganti kerugian.

Dalam perjanjian sewa menyewa ada permasalahan risiko dalam perjanjian yang uraiannya adalah sebagai berikut:²⁴

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 KUHPperdata yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPperdata. 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 KUHPperdata, jika selama waktu sewa benda yang disewakan musnah sama sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.

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 tarif sewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUHPperdata 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 KUHPperdata, 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

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 364-365

berakhir atau diteruskan ?. Dalam Pasal 1587 KUHPerdota 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.²⁵ 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 KUHPerdota, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa menyewa.

3. Pembatalan sewa menyewa

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.²⁶
- b. Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa menyewa dibatalkan saja.²⁷

- c. Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian.²⁸
- d. Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian.²⁹

Sehubungan dengan pembatalan perjanjian sewa menyewa adalah masalah penjualanbenda sewaan oleh pemiliknya. Apakah penjualan benda sewaan dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa? Penyelesaiannya diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdota 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:³⁰

- 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.³¹

²⁵ Lihat, Pasal 1553 KUHPerdota

²⁶ Lihat, Pasal 1553 ayat 2 KUHPerdota

²⁷ Lihat, Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdota

²⁸ Lihat, Pasal 1556 KUHPerdota

²⁹ Lihat, Pasal 1579 KUHPerdota

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 368 KUHPerdota

³¹ Lihat, Pasal 1561 KUHPerdota

- c. Mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.³²
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.³³

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara adalah bagi pihak yang menyewakan; menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga

benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa, sedangkan bagi pihak penyewa adalah: memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, pengembalian benda sewaan dalam keadaan baik sebab jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembalian pun dalam keadaan baik dan tidak mengulang sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak lain karena adanya larangan dalam perjanjian dengan ancaman pembatalan dan pembayaran ganti kerugian.

B. Saran

1. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat, jika salah satu unsur dan syarat tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan tersebut dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagai kewajibannya. Kemudian, diperkarakan ke muka pengadilan dan pengadilan memutuskan menyatakan perjanjian batal karena tidak memenuhi salah satu unsur dan juga syarat objektif.
2. 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.

³² Lihat, Pasal 1559 KUHPerdara

³³ Lihat, Pasal 1576 KUHPerdara

- 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.
- Isdiyanto Yuli Ilham, *Rekonstruksi Hukum & Ketatanegaraan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017
- Kansil Cst 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.