



### Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Mahalia Nola Pohan 1) Sri Hidayani 2)

1) Universitas Medan Area, Medan, [Mahalia@gmail.com](mailto:Mahalia@gmail.com) 2) Universitas Medan Area, Medan, Sri [Hidayani@gmail.com](mailto:Hidayani@gmail.com)

#### ABSTRACT

*Renting is an agreement with which one party binds itself to give to the other party to using of an item for a certain time and with a payment of a price which latter the party is able to pay. The rights and obligations of the parties on leasing agreement, the rights of the party that rents out are the rights to be received by the party who rents out. The leasing party has the right to rent which must be paid by the lessee at a certain time in accordance with the lease agreement. The renting party has the right to pandbeslag, which is the seizure carried out by the court on leasing applications such as furniture that is at home rented in the event that the tenant is in arrears of rent for auction if the tenant does not pay the arrears in full. The leasing party has the right to request the cancellation of the agreement and compensation. The right of the lessor is to give back the object that is leased to the tenant, maintaining the object that is leased so that it can be used for the intended purpose. The lease agreement ends with breach of contract before the expiry of the lease agreement can expire on its own at a certain time, after being stopped with due regard to a certain grace period. Even though a lease is a consensual agreement, but by law there is a difference between a written rental and an oral lease.*

**Keywords: Agreements, Rentals, Breach of Contract**

#### ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Hak pemberi sewa adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa, memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian yaitu persetujuan sewa menyewa dapat berakhir dengan sendirinya pada

waktu tertentu, setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu. Meskipun sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang *konsensuil*, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan.

**Kata Kunci: Perjanjian, Sewa-Menyewa, Wanprestasi**

## **I. Pendahuluan**

### **1.1. Latar Belakang.**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>1</sup> Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.<sup>2</sup> Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).<sup>3</sup>

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan: “Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.<sup>4</sup> Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.<sup>5</sup>

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi. Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

---

<sup>1</sup> Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003. Hal. 98

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001. Hal. 19

<sup>3</sup> *Ibid.* Hal. 19

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 2011, Hal. 44.

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, Hal. 33.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian.
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi.
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi.
- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika dalam suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji maka pasti akan ada suatu akibat yang terjadi yaitu:

- a. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1243 KUH Perdata).

Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.<sup>6</sup>

Untuk meningkatkan produktivitas usaha yang dilakukan para pelaku usaha maka terlebih dahulu diperlukan suatu tempat ataupun lokasi khusus untuk melaksanakan kegiatan usahanya dengan maksimal misalnya seperti kegiatan usaha jual beli barang, dimana akan terjadi kegiatan interaksi dari pihak penjual yang akan menawarkan barang produksinya baik berupa barang elektronik, kebutuhan pangan, maupun benda lain yang dapat di perjualbelikan terhadap pembeli (konsumen) guna memenuhi kebutuhan dari setiap masyarakat. Maka untuk mendukung kegiatan usaha jual beli yang dilakukan oleh para pelaku usaha tersebut diperlukan tempat berupa ruangan toko yang akan digunakan sebagai tempat terjadinya kegiatan usaha tersebut.<sup>7</sup>

Setiap pelaku usaha yang akan melakukan suatu kegiatan usaha dapat menggunakan ruangan berupa toko, ruangan ataupun kios di mana pun lokasi yang akan dijangkau untuk mendukung proses kelancaran dari kegiatan usaha tersebut, baik lokasi toko tersebut di daerah pusat kota maupun di pinggiran kota, di bandara, dipelabuhan atau di stasiun. Dengan adanya hubungan saling ketergantungan antar sesama manusia itu maka dapat kita lihat dalam hal pemenuhan kegiatan usaha ini untuk mendapatkan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut dapat dilakukan dengan menyewa ruangan toko kepada pihak pengelola dari ruangan toko tersebut apabila pelaku usaha tidak mampu untuk membeli ruko untuk melaksanakan kegiatan usahanya

---

<sup>6</sup> Salim Hs, *Op Cit* Hal. 99

<sup>7</sup> Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta, 2004. Hal 45.

dikarenakan harga dari suatu bangunan relatif tinggi maka pelaku usaha tersebut dapat memilih untuk menyewa sebuah ruangan toko yang harganya lebih terjangkau dari pada dengan membeli bangunan ruko, sehingga timbul hubungan saling ketergantungan antara pelaku usaha sebagai penyewa dengan pihak yang menyewakan ruangan tersebut.

Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola toko di suatu lokasi yang telah dijangkau oleh pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut.

Suatu Perjanjian atau *Overeenkomst* mengandung pengertian yaitu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>8</sup>

Ada beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Dengan demikian perjanjian (*overeenkomst*) adalah hubungan hukum atau *rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.<sup>9</sup>

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum” atau *rechtshandeling*. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai “*schuldeiser*” atau “kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”.<sup>10</sup>

Perjanjian yang diatur secara khusus oleh Undang-Undang yakni perjanjian bernama seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Diantara sekian banyak perjanjian bernama itu, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dari dahulu sering dilakukan berbagai pihak dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini terjadi karena ada sebagian masyarakat yang berada pada golongan menengah yang tidak mampu untuk membeli suatu bangunan maka mereka lebih memilih untuk menyewa sebuah ruangan yang harganya lebih terjangkau maka dari itu dilakukanlah perjanjian sewa menyewa.

Alternatif yang biasa diambil oleh masyarakat Indonesia adalah dengan cara menyewa tanah dan bangunannya karena dianggap praktis dan tidak memerlukan biaya yang cukup besar sehingga dianggap menguntungkan. Sewa menyewa itu sendiri diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun definisi dari pada sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

---

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016. Hal. 6.

<sup>9</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. 2009, Hal. 42.

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 7

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya<sup>11</sup>.

Selain itu dikarenakan perjanjian sewa menyewa mendatangkan keuntungan bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni:

- a. Bagi pihak yang menyewakan ia akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang diberikannya juga dapat memperluas bidang usaha yang akan dikembangkannya.
- b. Bagi pihak penyewa ia dapat menghemat sebagian dari dananya dengan cara menyewa suatu tempat atau barang daripada ia membelinya dikarenakan harga membeli suatu barang relatif tinggi. Selain itu ia juga tidak disibukkan dalam hal pembayaran pajak terhadap barang ataupun bangunan lokasi apabila ia membeli suatu barang.
- c. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>12</sup>

Hal-hal yang membedakan perjanjian sewa-menyewa ini dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa.<sup>13</sup> Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar-menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai “hak menikmati hasil” atas suatu barang dan “bukan pemilik”, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.<sup>14</sup>

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut

---

<sup>11</sup>R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. 2004, Hal.381.

<sup>12</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan X. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1995, Hal. 40.

<sup>13</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2008. Hal. 168.

<sup>14</sup> Harun Al-Rasyid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 2003. Hal. 45

dengan Perjanjian Sewa Menyewa. Sewa menyewa rumah, ruangan atau toko adalah keadaan dimana rumah, ruangan atau toko dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian<sup>15</sup>.

Undang-undang dan pendapat para ahli melihat perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati ruangan atau toko yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik tempat atau ruangan berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan ruangan atau toko kepada penyewa untuk dinikmati pada masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila benda yang dijadikan objek sewa menyewa tidak mampu dibayar oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan, maka objek penguasaan sewa menyewa kembali kepada yang menyewakan.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Adapun Permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa?
2. Bagaimana Perjanjian Sewa Menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.
2. Untuk mengetahui Perjanjian Sewa Menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian.

## **II. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.<sup>16</sup>

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007, Hal. 34

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984. Hal. 51

penulisan hukum yang didasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.<sup>17</sup>

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis menggunakan metode yaitu Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, peraturan undang-undang, pendapat para sarjana, dan juga bahan-bahan kuliah.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau natural *setting* yang holistik, kompleks dan rinci.<sup>18</sup> Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Setelah ditemukannya suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan para pihak maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menentukan hal-hal mengenai hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan untuk menyepakati perjanjian yang dilakukan agar tercapai hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban dibuat dalam suatu perjanjian agar para pihak tidak saling melanggar aturan yang telah ditetapkan secara tertulis dalam suatu surat perjanjian sewa menyewa yang telah baku.

Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- b. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu.
- c. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi apabila:
  - 1) Pihak penyewa mengulang sewakan barang atau benda yang disewa tersebut kepada pihak lain sedangkan hal tersebut dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dilarang dalam perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>17</sup>Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. 2011. Hal 163.

<sup>18</sup> Syamsul Arifin, *Mejtode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, 2012 Hal. 66

<sup>19</sup>R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung. 2002, Hal. 46.

- 2) Pihak penyewa memakai barang yang disewa secara lain dari tujuan yang dimaksud sehingga mengakibatkan kerugian kepada pihak yang menyewakan yakni suatu kerusakan atau tidak dapat dipakai kembali barang atau benda yang disewakan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:<sup>20</sup>

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa.

Mengenai kewajiban pertama, yakni pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, barang yang disewakan harus diserahkan kepada pihak penyewa untuk dapat dinikmati. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah penyerahan nyata atau sering disebut penyerahan secara *deliverence*. Pihak yang menyewakan harus melakukan tindakan pengosongan serta menentukan barang yang disewa. Oleh karena dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan hanya wajib melakukan penyerahan nyata, dari padanya tidak dapat dituntut penyerahan yuridis.<sup>21</sup>

- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.<sup>22</sup>

Dalam hal kewajiban kedua, pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa menyewa masih berjalan sehingga barang yang disewa tetap dapat dipakai sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa, kecuali dalam hal reparasi kecil sebagaimana yang ditentukan Pasal 1551 ayat 2 KUH Perdata.

Jadi selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung pemeliharaan dan perbaikan menjadi kewajiban pihak yang menyewakan.<sup>23</sup> Dalam hal barang yang diserahkan harus dalam keadaan baik maka jika ada cacat pada barang yang disewakan sehingga menghalangi pemakaian tersebut bahkan mengakibatkan kerugian kepada pihak penyewa maka pihak yang menyewakan harus memberikan ganti rugi sekalipun ia tidak mengetahui adanya cacat tersebut pada waktu perjanjian dibuat. Hal ini diatur dalam Pasal 1552 ayat 2 KUH Perdata. Apabila barang yang disewakan tersebut seluruh atau sebahagian besar rusak atau lenyap oleh sesuatu sebab yang tidak bisa di duga-duga maka untuk menghindari pihak yang menyewakan dari kewajiban yang terlampau berat sebagai akibat *overmacht*, Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Jika barang yang disewa musnah disebabkan kecelakaan, dengan sendirinya persetujuan sewa menyewa menjadi hapus menurut hukum. Jika yang musnah hanya terhadap sebahagian saja, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga uang sewa atau meminta pembatalan sewa menyewa.

---

<sup>20</sup> *Ibid* Hal. 46

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 228

<sup>22</sup> R. M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 45

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 229



- c. Menjamin kepada penyewa kenikmatan tentram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.

Pada keterangan di atas, kewajiban ketiga dari pihak yang menyewakan ini dapat ditegaskan bahwa jaminan bagi penyewa untuk menikmati benda yang disewanya dengan tentram dan damai adalah kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis tuntutan pihak ketiga.<sup>24</sup>

Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan hukum dari pihak ketiga misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya.<sup>25</sup> Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.<sup>26</sup> Hakikat penikmatan yang tentram ini ditentukan dalam Pasal 1552, 1554, 1557, dan 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penikmatan yang tentram ini antara lain:

- 1) Menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan.

Oleh karena itu setiap cacat yang dapat menimbulkan gangguan pemakaian, mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mengganti kerugian. Setiap gangguan di luar akibat *overmacht* dapat dianggap sebagai keadaan “wanprestasi”. Akan tetapi sesuatu hal yang tidak dapat dianggap wanprestasi jika sesuatu hal itu hanya bersifat kurang nikmat, yang tidak merupakan akibat gangguan penikmatan. Apalagi jika hilangnya atau kurangnya penikmatan tadi oleh karena keadaan yang tidak terduga sebelumnya. Hal seperti ini tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang menyewakan.

- 2) Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung.

Larangan ini sesuai dengan azas penikmatan yang harus diberikan kepada penyewa yakni atas seluruh barang yang disewa. Oleh karena itu merubah atau susunan barang yang disewa, sedikit banyak dapat menimbulkan gangguan atas penggunaan dan penikmatan barang.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> R. Subekti 1995 *Op Cit* Hal. 42

<sup>25</sup> *Ibid*

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, *Lo. Cit.*, Hal. 226

Hak pihak penyewa. Selain hak dan kewajiban yang diterima dan dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Hal-hal yang menjadi hak dari pihak penyewa yaitu:<sup>28</sup>

1. Pihak penyewa berhak atas penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan.
2. Pihak penyewa berhak atas jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan tentram dan damai dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya.
3. Pihak penyewa berhak menghentikan sewa menyewa apabila barang yang disewakan tidak dapat dipergunakan oleh pihak penyewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1555 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pihak penyewa diperbolehkan pada waktu mengosongkan barang yang disewa, membongkar dan membawa segala apa yang ia miliki dengan biaya sendiri telah membawa barang pada tempat sewa, asalkan pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak penyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penyewa mempunyai dua kewajiban yakni:<sup>29</sup>

1. Pihak penyewa diwajibkan untuk memakai barang sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari pada persetujuan sewa menyewa.
2. Pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Jika si penyewa memakai barang sewa secara lain dari pada yang dimaksud atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka meminta pembatalan sewanya. “Misalnya suatu rumah kediaman dipakai untuk menjalankan perusahaan yang memerlukan mesin-mesin yang sangat berat dan membuat rumah tersebut kotor, maka pihak yang menyewakan berhak menuntut pembatalan persetujuan sewa menyewa itu”.

Pada kewajiban kedua pihak penyewa yaitu dengan membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1393 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “Pembayaran uang sewa ini harus dilakukan ditempat kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa ke tempat kediamannya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain kediaman, dan dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman si penyewa, jadi pihak yang menyewakan harus menarik sewanya ke tempat kediamannya tersebut.

Selain itu pihak penyewa berkewajiban untuk menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa.<sup>30</sup> Kecuali jika pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya. Hal ini diatur dalam Pasal 1564 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Kewajiban ini berhubungan dengan kewajiban pemeliharaan. Setiap kerusakan yang

---

<sup>28</sup> R.M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 48

<sup>29</sup> Hasim Purba, *Op.Cit.*, Hal. 85

<sup>30</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hal. 230

ditimbulkan pihak penyewa, mewajibkan pihak penyewa tersebut “membayar ganti rugi”. Atau atas reparasi kecil yang dibiarkan pihak penyewa, dapat diperbaiki langsung oleh pihak yang menyewakan atas beban tagihan rekening pihak penyewa. Akan tetapi mengenai “kebakaran” yang memusnahkan barang yang disewa tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa. Kecuali jika dapat dibuktikan bahwa terjadinya kebakaran akibat kesalahan dan kelalaian pihak penyewa. Berarti kebakaran yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa harus atas dasar “kesengajaan”, perbuatan demikian dianggap merupakan perbuatan *onrechtmatigedaad* atau perbuatan melanggar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa.

Pihak penyewa berkewajiban melakukan reparasi kecil dan sehari-hari, seperti yang diatur dalam Pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan penjelasan jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela, baik di dalam maupun di luar rumah, dan segala sesuatu yang dianggap di dalamnya menurut kebiasaan setempat.<sup>31</sup>

Pihak penyewa juga berkewajiban menyerahkan kembali barang sewa pada akhir persewaan.<sup>32</sup> Pengembalian ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1562 dan 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan pihak penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan sebagaimana keadaan barang itu sesuai dengan keadaan waktu diserahkan ketangan pihak penyewa. Jadi pada prinsipnya penyewa harus mengembalikan barang sebagaimana keadaan barang sewaktu diterima pihak penyewa.<sup>33</sup>

Jika barang yang disewa terdiri atas barang yang tidak bergerak, pada saat pengembalian kepada pihak yang menyewakan maka semuanya harus sudah dikosongkan. Namun apabila pihak penyewa ingin melanjutkan kembali persewaan atas barang yang disewakan maka pihak penyewa harus melakukan perpanjangan sewa dengan persetujuan pihak yang menyewakan. Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa kewajiban dari pihak yang menyewakan merupakan hak dari pihak penyewa dan kewajiban pihak penyewa merupakan hak dari pihak yang menyewakan.

### **3.2. Perjanjian Sewa Menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian**

Persetujuan sewa menyewa dapat berakhir dengan sendirinya pada waktu tertentu, setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu. Meskipun sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang *konsensuil*, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Ada dua hal yang perlu diketahui berkenaan dengan berakhirnya sewa menyewa yakni:<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup>R. Subekti 1995 *Op. Cit.*, Hal. 43.

<sup>32</sup>Hasim Purba, *Op. Cit.*, Hal. 86

<sup>33</sup>M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, Hal. 231

<sup>34</sup>I.G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, Hal. 174.

- a. Perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya tidaklah putus kecuali apabila hal tersebut telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang dan apabila ada diperjanjikan demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi jika tidak ada suatu janji yang tegas. Tetapi apabila janji yang demikian itu memang ada, si penyewa tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir bila:

- 1) Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis

Dalam perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis, sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jadi jika lama sewa menyewa sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pemutusan sewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain.<sup>35</sup>

- 2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan.

Dalam hal ini berakhirnya sewa tidak disudahi sesaat setelah lewatnya batas waktu yang ditentukan. Melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang menyatakan kehendak akan mengakhiri sewa menyewa. Pemberitahuan pengakhiran sewa tersebut harus memperhatikan jangkauan waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut jangka waktu penghentian. Jangka waktu penghentian tidak boleh terlampau pendek. Tetapi memberi jangka waktu yang layak memungkinkan pihak penyewa mempersiapkan segala sesuatu mengatasi akibat dari pengakhiran sewa.<sup>36</sup>

- 3) Pengakhiran sewa menyewa baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.

Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat disimpulkan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya ini berpedoman kepada kepatutan dan kebiasaan setempat. Misalnya pengakhiran sewa berjangka waktu seminggu seperti pada sewa menyewa penginapan ditempat rekreasi, dapat juga dengan jangka waktu sebulan tergantung pada pemakaian barang yang bersangkutan. Hal ini dikemukakan karena undang-undang tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa tanpa batas waktu.<sup>37</sup>

- 4) Ketentuan khusus pengakhiran sewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa: "Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa dengan

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hal. 238

<sup>36</sup> *Ibid.*, Hal. 239.

<sup>37</sup> *Ibid.*, Hal. 240

menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan. Namun apabila ketentuan seperti ini tidak disebut dalam persetujuan, maka pihak yang menyewakan tidak dapat mempergunakan alasan tersebut”.

Dalam ketentuan Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa menyewa tidak hapus atau tidak berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak. Meninggalnya pihak yang menyewakan tidak menyebabkan hapusnya perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dapat dilanjutkan oleh masing-masing ahli waris.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1. Kesimpulan**

1. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Hak pemberi sewa adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa, memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
2. Perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian yaitu persetujuan sewa menyewa dapat berakhir dengan sendirinya pada waktu tertentu, setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu. Meskipun sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang *konsensuil*, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan.

##### **4.2. Saran**

1. Pihak yang menyewakan tersebut sebaiknya menjelaskan perihal pasal-pasal yang terkandung di dalam perjanjian sewa menyewa, terkait hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sebaiknya dalam klausul perihal penyelesaian perselisihan seharusnya dibuat secara terperinci dan jelas. Bagaimana proses musyawarah yang dilakukan dalam menyelesaikan perselisihan antara pihak yang bersengketa dalam perjanjian sewa menyewa serta perihal mengenai biaya yang ditanggung pada saat melaksanakan penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmadi Miru, *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007.
- Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. 2011
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. 2009
- Harun Al-Rasyid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 2003
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2008,
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016.
- R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. 2004.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan X. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1995.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung. 2002
- Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984
- Syamsul Arifin, *Mejtode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, 2012
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 2011.

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata