

BAB II

KETENTUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Di dalam hidup bermasyarakat, setiap orang tidak bisa untuk hidup sendiri-sendiri. Pada hakekatnya manusia sejak dilahirkan selalu membutuhkan orang lain dalam kehidupannya, sehingga mengakibatkan tumbuhnya pola hidup berkelompok atau bermasyarakat.

Dengan pola hidup bermasyarakat, maka timbul usaha kerja sama, yang mana kerja sama itu diantaranya adalah berupa sewa menyewa barang. Kerja sama itu dilakukan antara lain dengan mengadakan bermacam-macam perjanjian, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, perjanjian pemborongan dan perjanjian lainnya. Salah satu dari perjanjian tersebut adalah bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang banyak dilakukan dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi dalam masyarakat tersebut, timbul suatu perjanjian antara pihak (penyewa dan yang menyewakan) sebagaimana yang dikemukakan oleh R, Subekti, sebagai berikut :

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu

rangkaian perikatan yang mengadakan janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau tertulis¹⁹

Dari pengertian diatas, dapat dikatakan bahwa perjanjian itu merupakan peristiwa hukum yang terjadi antara dua orang tersebut yang saling berjanji akan melaksanakan suatu hal. Sementara itu mengenai hal yang sama R. Wirjono prodjodikoro. memberikan definisi perjanjian, yaitu:

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau untuk tidak melaksanakan perjanjian itu.”²⁰

Kemudian dengan adanya persetujuan perjanjian sewa menyewa rumah seperti yang dilakukan oleh Pak Irwan di kelurahan Tengah kecamatan Pontianak kota, sesuai dengan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berbunyi:

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.²¹

Jadi, dari pengertian sewa menyewa tersebut diatas, maka akan kita dapati beberapa unsur penting dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

¹⁹ R Subekti, Aneka perjanjian Alumni, Bandung, 1995, halaman 1

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, Azas-azas hukum perjanjian, Sumur Badung, 1986, halaman 9

²¹ Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, halaman 340

1. Adanya pihak lain yang mengikatkan diri kepada pihak lainnya yaitu pihak pemilik rumah memberikan suatu kenikmatan, dari suatu barang yang disewakan kepada pihak lain;
2. Dalam suatu waktu tertentu;
3. Dan dengan pembayaran suatu harga oleh penyewa rumah yang telah disanggupi pembayarannya.

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver hurr*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.²²

Berkenaan dengan uraian tersebut diatas berikut ini. M. Yahya Harahap, melanjutkan pengertian sewa menyewa itu sebagai berikut:

Sewa menyewa (huur en verhuur) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (volledigenot).²³

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, bahwa dalam hal sewa menyewa ini berlangsung selama waktu yang telah ditentukan atau dengan kata lain waktunya tertentu. Ini tidak berarti bahwa dalam sewa menyewa harus selalu ada tenggang waktu tertentu yang ditetapkan lebih dahulu untuk berlangsungnya persetujuan sewa menyewa itu. Bahkan seringkali sewa menyewa diadakan untuk waktu yang tidak tertentu, tetapi dalam hal yang demikian itu masing masing pihak harus selalu leluasa untuk mengakhiri

²² Hilman Hadikusumo, 1994, Bahasa hukum Indonesia, Alumni, Bandung, halaman 102

²³ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian. Alumni, Bandung, 1986, Halaman 220

persetujuan sewa menyewa dengan memperhatikan suatu tenggang waktu menurut kebiasaan yaitu 1 – 5 tahun.

Di sinilah letak ciri khas perjanjian sewa menyewa, yang sampai saat sekarang masih berlaku. Berkenaan dengan hal tersebut R. Subekti mengemukakan:

Meskipun demikian, perturan tentang sewa menyewa yang terkandung dalam Bab ketujuh Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berlaku juga untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu itu bukanya suatu ciri khas untuk perjanjian sewa-menyewa.²⁴

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata,serta 3 unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa ialah :

1. Unsur *essensialia*, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
2. Unsur *naturalia* bagian perjanjian yang oleh undang-undang diatur,tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.
3. Unsur *aksidentalialia*, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak

²⁴ Prof. R. Subekti, Hukum perjanjian, PT Intermasa, Jakarta, 1995, Halaman 91

mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat²⁵

Kemudian untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Adapun syarat-syaratnya seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Sepakat, disini dalam arti perjanjian sewa menyewa rumah dan para pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah itu setuju, seia sekata mengenai hal-hal yang telah diperjanjikan.

- Kecakapan untuk membuat perjanjian:

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan atau telah akil baliq serta sehat akal pikirannya, adalah cakap menurut hukum untuk membuat atau mewakili membuat perjanjian sewa menyewa rumah:

- Mengenai hal tertentu:

Hal yang diperjanjikan harus suatu hal yang tertentu dinyatakan secara tegas ketika perjanjian dibuat. Seperti mengenai jangka waktu sewa, letak rumah sewa, berapa harga sewa dan sebagainya.

- Suatu sebab yang halal:

Sebab atau causa dari suatu perjanjian sewa menyewa rumah harus menunjukkan kepada isi dari perjanjian itu sendiri tidak dilarang oleh

²⁵ Idil Victor, *permasalahan pokok dalam perjanjian sewa menyewa*, Alumni, Bandung. Halaman 24

Undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Sedangkan terhadap perjanjian itu sendiri merupakan kesepakatan para pihak, dimana perjanjian itu dibuat secara bebas antara kesepakatan para pihak hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum perdata yaitu : **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**.²⁶

Kemudian dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini. Disebutkan seperti mengenai pemeliharaan dan perawatan pada rumah sewa, maupun kesepakatan-kesepakatan yang lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum perdata yaitu:

“Perjanjian perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya. Tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan. Diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang”.²⁷

Dalam setiap perjanjian secara teoritis berlaku asas antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak yaitu dapat mengadakan perikatan apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum yang diatur dalam pasal 1337 KUHPerdata.
2. Asas konsensualisme yaitu dalam perikatan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdata.
3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) yaitu kekuatan mengikat sebagai undang-undang.
4. Asas kepribadian yaitu untuk menentukan personalia dalam perjanjian sebagai sumber kepribadian.
5. Asas kepercayaan atau *vertrouwensabeginsel* artinya seorang yang mengadakan perjanjian dan menimbulkan perikatan dengan orang

²⁶ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, Halaman 285

²⁷ I b I d Halaman 285

lain, antara para pihak ada kepercayaan bahwa akan saling memenuhi prestasi.

6. Asas iktikad baik atau *tegoeder trouw* yaitu dalam melaksanakan perikatan didasarkan pada itikad baik.²⁸

perjanjian sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya ia sudah terjadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan kenikmatan suatu barang, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa.²⁹

Secara umum undang-undang juga memberikan beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa-menyewa menurut M. Yahya Harahap. pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir apabila :

1. **Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (pasal 1576).**
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.
2. **Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan.**
Tentang hal ini sedikit banyak telah kita singgung pada waktu pembicaraan Pasal 1571. Yaitu perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu. Tetapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan. Dia berakhir. Setelah adanya “Pemberitahuan” dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa menyewa.
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 kita tarik suatu pegangan: penghentian dan

²⁸ Rerry Aprillia, *Hal-Hal yang harus ada di dalam perjanjian sewa menyewa*, Balai pustaka, Jakarta, halaman 34

²⁹ Subekti, op.cit. halaman 40

berakhirnya berjalan sampai pada saat yang “dianggap pantas” oleh kedua belah pihak.

4. Ketentuan khusus pengakhiran sewa.

Pasal 1579b menentukan: pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan, maupun dipakai sendiri barang yang disewakan. Kecuali hal ini telah ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian.³⁰

Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir atau hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa (Pasal 1575 KUHPER).

Ataupun dengan dijualnya objek yang disewakan sewaktu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576 KUHPER) Dengan adanya ketentuan ini Undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru. Apabila barang yang sedang disewa itu dipindah tangankan kepada pihak lain.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Dalam suatu hubungan hukum yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih, maka pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut akan terikat pada suatu hak-hak yang akan diperolehnya, maupun kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya terhadap pihak lain, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Menurut Surojo wignjodipuro, menyatakan bahwa “hubungan hukum ialah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih dimana hak dan

³⁰ I b I d Halaman 238-240

kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain”³¹

Demikian juga dalam perjanjian sewa menyewa rumah, dengan adanya kata sepakat maka mereka terikat akan apa yang telah disanggupi oleh masing-masing untuk melaksanakannya.

1. Hak dan kewajiban Si Penyewa

Hak sewa adalah hak yang timbul dari perjanjian sewa menyewa untuk mempergunakan suatu benda atau barang dengan membayar harga sewa. Sewa menyewa yang timbul karena persetujuan kedua belah pihak secara yuridis akan menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa yang terdiri dari dua syarat pokok, sebagaimana telah diuraikan oleh R. Subekti, yaitu:

- 1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.**
- 2. Membayar harga sewa pada waktu waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.**³²

Sedangkan menurut pendapat sarjana yang lain tentang kewajiban si penyewa ini, yaitu M. Yahya Harahap, yang kemudian memberi tambahan dua hal tentang kewajiban penyewa sehingga menjadi empat yaitu:

- 1. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa kecuali dia dapat membuktikan, bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi di luar kekuasaannya (pasal 1564 KUHPerdara)**

³¹ Surojo wignjodipuro, 1993, *Pengantar ilmu hukum*, alumni, Bandung, halaman 45

³² Subekti, *aneka perjanjian* Penerbit Alumni Bandung, 1995, halaman 43

2. Kewajiban terakhir ini adalah mesti mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa³³

Dari keempat kewajiban tersebut yang merupakan kewajiban pokok dari si penyewa, maka dalam penulisan ini lebih ditekankan pada kewajiban penyewa sebagai bapak rumah yang baik dan harus bertanggung jawab atas pemakaian rumah. Dan juga sesuai dengan kegunaan dari barang yang disewa, dengan sebaik mungkin dan tidak disalah gunakan dari tujuan perjanjian sewa (pasal 1560 KUHPerdata). Misalnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang disepakati adalah untuk tempat tinggal, maka rumah tersebut harus dipergunakan sebagai tempat tinggal, dan tidak boleh digunakan untuk tujuan lain, seperti tempat usaha, dibuat gudang maupun yang lainnya diluar yang diperjanjikan.

Jika si penyewa menggunakan rumah yang disewanya untuk kegunaan lain diluar keperluan yang diperjanjikan. Maka atas perbuatan penyewa tersebut telah menyalahi dari tujuan yang diperjanjikan. Dan akibatnya dari penyimpangan ini, si penyewa dapat dikatakan lalai (Wanprestasi) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1561 KUH perdata.

Selain kewajiban untuk menggunakan rumah sebagai mana tujuan penyewaan yang telah diberikan maka penyewa juga harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perawatan rumah sewa selama waktu sewa berlangsung dengan perawatan-perawatan untuk setiap harinya sebagaimana juga telah diatur dalam Pasal 1583 dan penyewa berkewajiban untuk

³³ M. Yahya Harahap, op.cit, halaman 230-231

melakukan pemeliharaan-pemeliharaan seperti membersihkan lantai, membersihkan WC dari lumut dan sampah, dan juga halaman rumah dari rumput liar dan sampah-sampah yg berserakan dalam maupun diluar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu serta menurut kebiasaan setempat.

Jika si penyewa tidak melaksanakan atau tidak melakukan sepenuhnya kewajibanya yang ada padanya tentu dapat menimbulkan kerugian pemilik rumah yang menyewakan, dengan demikian pihak pemilik atau yang menyewakan dapat secara langsung memberikan teguran atas penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh penyewa, dan apabila teguran yang diberikan tidak ada reaksi dari penyewa, maka pihak yang menyewakan dapat melakukan upaya baik upaya biasa dengan melakukan meminta ganti rugi secara musyawarah ataupun dengan upaya hukum melalui pengadilan yaitu dengan meminta pembatalan perjanjian atau minta ganti rugi, akibat dari kelalaian penyewa dan demikian pula sebaiknya dalam perikatan, jika pihak kreditur yang lalai akan kewajiban maka ia akan dimintai ganti rugi pula (Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum perdata)

Kemudian kewajiban dari si penyewa adalah membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian sewa menyewa yaitu apakah pembayaran ini dilakukan secara kontan atau lunas pada saat kata sepakat perjanjian sewa menyewa terjadi, misalnya sewa rumah untuk selama 2 tahun dari pembayaran lunas pada saat itu juga atau pembayaran secara angsuran bisa dilakukan setiap bulan, setiap enam bulan

maupun setahun sekali hal ini sesuai dengan kesepakatan dari pihak yang membuat perjanjian.

Sedangkan mengenai tempat pembayaran harga sewa ini tergantung dari para pihak yang melakukan perjanjian itu, apakah pembayaran ini dilakukan ditempat barang yang menjadi objek dalam sewa menyewa itu berada atau ditempat pemilik rumah sendiri hal ini sebagaimana yang termuat dalam pasal 1393 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: **Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan. Harus terjadi ditempat dimana barang itu berada sewaktu perjanjian ini dibuat.**³⁴

Kemudian tentang saat pembayaran uang ini apabila dalam perjanjian tidak ditentukan, maka menurut M. Yahya Harahap, adalah :

- **Saat waktu pembayaran didasarkan kepada ketentuan persetujuan.**
- **Atau dilihat dari keadaan dan sifat prestasi perjanjian.**
- **Bisa juga berdasarkan kebiasaan”.**³⁵

Selanjutnya M. Yahya Harahap, menyatakan bahwa :

“ saat pembayaran yang tepat ialah pada saat prestasi sudah bisa ditagih pemenuhannya”.³⁶

Pembayaran uang sewa menyewa rumah atau tempat tinggal ini. Dilakukan dengan pembayaran yang sah dan berlaku secara umum, yaitu berupa uang dan jika pembayaran ini dilakukan dengan menggunakan barang,

³⁴ Subekti dan R. tjitrosudibio, *I b i d*, halaman 293

³⁵ M. Yahya Harahap, *Op cit* halaman 125

³⁶ *I b I d* halaman 125

maka perjanjian sewa menyewa tersebut telah menjadi perjanjian tukar menukar.

Jadi berdasarkan uraian diatas, jelaslah oleh kita, bahwa objek yang disewakan itu berupa barang dengan tujuan memberikan atau melakukan pemindahan haknya kepada penyewa untuk dinikmati pemakaiannya yang sebelumnya pihak penyewa melakukan pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Kemudian di samping terdapatnya dan kewajiban pokok dari penyewa tersebut dalam Pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka terhadap penyewa masih mempunyai kewajiban baginya, antara lain melengkapi rumah yang disewa dengan perabotan-perabotan rumah, tidak boleh merubah bentuk atau konstruksi bngunan rumah yang disewa tanpa persetujuan dari pemiliknya atau yang menyewakan dan iya bertanggung jawab atas segala kerusakan selain olehnya selama pemakaian juga kerusakan yang diterbitkan oleh kawanya serumah atau oleh mereka kepada siapa penyewa mengoperkan sewanya.

2. Hak Dan Kewajiban Yang Menyewakan Atau Pemilik Rumah

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, maka yang menjadi hak dari pemilik rumah atau yang menyewakan meliputi beberapa hal pokok diantaranya adalah menerima pembayaran sesuai harga atas barang yang disewakanya, pembayaran dari uang sewa itu diterima sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. selain itu juga pemilik rumah berhak untuk

memberikan teguran-teguran yang ditujukan kepada pihak penyewa sehubungan dengan keadaan rumah yang disewa.

Sedangkan kewajiban dari pemilik rumah yang menyewakan dapat dilihat Pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagai berikut :

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu:

- 1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;**
- 2. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;**
- 3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.³⁷**

Dari Pasal tersebut jelaslah dapat dilihat bahwa pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, yaitu menyerahkan barang yang disewakan, memelihara barang yang disewakan serta memberikan kenikmatan yang tentram terhadap si penyewa.

Sehingga kewajiban lainya yang harus dilaksanakan oleh pemilik rumah selaku pihak yang menyewakan dapat dilihat dalam Pasal 1551 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.³⁸

³⁷ I b I d, hal 381.

³⁸ I b I d.

Dilihat dari Pasal 1551 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka barang yang disewakan kondisinya dalam keadaan terpelihara dengan baik, hal ini tidak bisa menutup kemungkinan barang yang tidak terpelihara tidak boleh disewakan, hal ini bisa saja terjadi apabila pihak penyewa mengetahui keadaan itu dan sepakat akan hal itu.

Sehubungan dengan ini, Pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga menegaskan akan kewajiban dari pihak yang menyewakan yaitu :

Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.³⁹

Dari penegasan Pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka kewajiban pihak yang menyewakan adalah menanggung kekurangan atau cacat barang yang dapat menghalangi pemakaian barang yang disewa, walaupun pihak yang menyewakan samasekali tidak mengetahui cacat kekurangan yang terdapat pada barang yang disewa menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, maka hal tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

C. Akibat Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.

Hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak antara si penyewa dan yang menyewakan, dimana para pihak harus melakukan prestasi sesuai dengan apa yang disepakati dalam suatu perjanjian. Apabila dalam pelaksanaan prestasi salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya atau

³⁹ I b I d

tidak mematuhi apa yang telah diatur dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat dikategorikan wanprestasi.

Adapun wanprestasi yang dilakukan seorang debitur menurut R.Subekti, adalah sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang dianggupi dan dilakukanya;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴⁰

Lebih lanjut R.Subekti memberi penjelasan tentang wanprestasi sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan

Dalam hal ini debitur dapat dikatakan sama sekali tidak berprestasi, hal tersebut memang disebabkan karena debitur tidak mau berprestasi, jadi ada unsur kesengajaan, kemudian dapat pula karena debitur lalai dalam melakukan prestasi, berarti tindakanya dapat dipersalahkan. Kesalahan dapat dibagi dua macam yaitu : kesengajaan dan kelalaian. Dikatakan sengaja apabila perbuatan itu diniati atau dikehendaki oleh debitur sedangkan, dikatakan kelalaian apabila debitur dapat menduga bahwa dengan

⁴⁰ R.Subekti, op.cit, hal 45

perbuatannya itu akan membuat atau menimbulkan kerugian pihak kreditur.

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi sebagaimana yang diperjanjikan dalam hal ini debitur hanya melaksanakan sebagian kewajibannya atau dapat dikatakan seorang debitur melaksanakan suatu prestasi tetapi tidak tepat, yang dalam hal perjanjian sewa menyewa adalah salah satu pihak melaksanakan suatu kewajiban memelihara kondisi rumah tetapi tidak sampai pada waktu akhir perjanjian sewa.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
Disini debitur berprestasi objek prestasinya juga benar akan tetapi pelaksanaannya telat dari waktu yang diperjanjikan .
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
wanprestasi dalam bentuk ini menerangkan bahwa salah satu pihak melakukan tindakan atau prestasi yang sebenarnya menurut hal yang diperjanjikan tidak boleh untuk dilakukan.⁴¹

Dalam perjanjian sewa menyewa apabila si penyewa tidak atau terlambat melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan suatu yang tidak boleh dilakukanya, dalam hubungan dengan sewa menyewa rumah, pihak penyewa tidak memelihara dan merawat rumah yang disewanya dengan sebaik-baiknya, membiarkan atau tidak melakukan pemeliharaan-pemeliharaan rumah sewa selama sewa menyewa rumah berlangsung, maka

⁴¹ R.Subekti, op.cit, hal 56.

pihak penyewa rumah dapat dinyatakan telah ingkar janji atau melakukan wanprestasi.

Menurut Hari Saherodji, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah:

“seorang debitur yang tidak melaksanakan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah debitur disebut wanprestasi”.⁴²

Sedangkan, M. Yahya Harahap, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”.⁴³

Adapun mengenai wanprestasi ini ny, Sri Soedewi Masjkoen Sofwan, menyatakan sebagai berikut :”Bahwa Wanprestasi, hal tidak memenuhi suatu perutusan itu dapat dua macam sifatnya. Pertama-tama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya. Tetapi itu terdapat hal-hal yang disitu prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat”.⁴⁴

Sehubungan dengan pendapat sebelumnya mengenai wanprestasi Bachsan Mustafa, mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

“seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi atau tidak apabila :

1. Tidak memenuhi kewajibannya, karena sengaja atau karena lalai;
2. Terlambat memenuhi kewajibannya;

⁴² H. Hari Saherodji, Pokok-pokok Hukum Perdata. Aksara baru, jakarta, halaman 99

⁴³ M.yahya Harahap, op.cit, hal 125.

⁴⁴ Ny. Sri Soedewi Masjkoen Sofwan, Hukum Perhutangan Bagian A, hal 11.

3. Memenuhi kewajibannya, tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan”.⁴⁵

Berdasarkan pendapat tersebut, maka apabila pihak penyewa bersepakat mengadakan perjanjian dengan pihak yang menyewakan rumah harus membayar harga sewa dan mengembalikan rumah pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir, maka penyewa rumah harus memenuhi kewajiban tersebut.

Wanprestasi atau ingkar janji itu ada kalau seorang penyewa itu tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilakukannya prestasi adalah diluar kesalahannya atau dengan kata lain penyewa tidak dapat membuktikan adanya *overmatch*, yaitu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat juga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian, jadi dalam hal ini penyewa bersalah.

Adapun yang merupakan akibat hukum bagi si penyewa rumah yang telah wanprestasi yang belum bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan rumah adalah hukuman atau sanksi. Mengenai akibat hukum bagi debitur (si penyewa) atas tindakan wanprestasi yang dilakukannya, menurut R. Subekti, ada 4 macam yaitu

1. Membayar kerugian yang diderita oleh penyewa atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.

⁴⁵ Bachan Mustafa.2001, asas-asas Hukum Perdata dan Hukum dagang, armico,Bandung

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.⁴⁶

Untuk memperjelas mengenai akibat hukum yang timbul terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka berikut ini akan diuraikan maksud dari akibat hukum tersebut sebagai berikut :

1. Pembayaran ganti rugi ini meliputi biaya rugi dan bunga, oleh Undang-undang ganti rugi dibatasi untuk kerugian yang dapat diduga, dan akibat langsung dari wanprestasi.
2. Dalam suatu perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak wanprestasi maka pihak lain berhak untuk membatalkan perjanjian, pembatalan perjanjian ini harus dimintakan kepada hakim, jadi pembatalan perjanjian ini tidaklah otomatis jika salah satu pihak wanprestasi.
3. Pada masalah peralihan resiko ini apabila objek diperjanjikan musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum dan tentang peralihan resiko hal ini dapat dibicarakan oleh kedua belah pihak terlebih dahulu mengenai pertanggung jawaban masing-masing pihak dan hal yang terpenting salah satu pihak yaitu si penyewa berhak atas suatu ganti

⁴⁶ R.Subekti,op.cit, hal 45

rugi, hal ini sesuai dengan pasal 1553 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

4. Membayar biaya perkara disini ditekankan kepada pihak yang melakukan wanprestasi jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan.

Sehubungan dengan apa yang dijelaskan diatas, maka pihak penyewa sudah semestinya bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya selama batas waktu penyewaan berlangsung selayaknya sebagai bapak rumah yang baik serta membayar harga sewa rumah sesuai dengan waktu yang ditentukan.

D. Upaya Hukum Dalam Hal Penyewa Tidak Melaksanakan Kewajibannya.

Dengan adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah, maka terhadap pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk mengambil tindakan-tindakan akan pemenuhan prestasi yang telah disepakati, suatu perjanjian memberikan dampak bahwa bila perjanjian tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya mempunyai hak untuk melakukan upaya hukum atau tuntutan.

Sebagaimana penjelasan dari uraian-uraian terdahulu, menurut R. Subekti mengenai konsekuensi pihak penyewa rumah lalai (wanprestasi), atau lalai melaksanakan kewajibannya akan diberi sanksi atau hukuman sebagai berikut :

1. Yang bersangkutan diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh pemilik rumah

2. Dapat dilakukan pembatalan perjanjian (pemecahan perjanjian);
3. Peralihan resiko;
4. Wajib membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan di depan hakim.⁴⁷

Dalam hal ini berbagai jenis hukuman yang diberikan kepada pihak penyewa rumah, maka yang menyewakan rumah (pemilik) dengan berbagai upaya yang dapat menuntut salah satu sanksi (hukuman) tersebut. Dimana pihak yang menyewakan rumah menuntut adanya pemenuhan perjanjian, artinya perjanjian harus dilaksanakan oleh pihak penyewa membayar uang sewa dan mengembalikan rumah dalam kondisi yang baik seperti pada saat rumah tersebut pertama kali diserahkan pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa dan tidak menyewakan kembali kepada pihak lain. Dimana pemilik rumah dapat menuntut adanya pembatalan perjanjian dan ditambah dengan permohonan ganti rugi atas kelalaian pihak penyewa rumah. Dan apabila tidak adanya lagi tanggung jawab dari pihak penyewa, maka upaya terakhir memproses melalui jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan/tuntutan ganti rugi terhadap pihak penyewa rumah yang telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari perjanjian yakni tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah selama dalam masa sewa menyewa rumah berlangsung.

Berdasarkan dengan uraian diatas, terhadap pihak yang menyewakan atau selaku pihak pemilik rumah, terhadap penyewa yang tidak

⁴⁷ R.Subekti,op.cit, hal 47

bertanggung jawab dalam memelihara dan perawatan rumah yang disewanya adalah sebagai berikut:

Pertama, yang dilakukan adalah memberikan teguran atau peringatan kepada pihak penyewa terhadap hal-hal yang dianggap kurang pantas atau tidak sesuai perjanjian dan bilamana teguran tersebut tidak ditanggapi maka baru diadakan musyawarah secara kekeluargaan untuk penyelesaian agar penyewa segera melakukan kewajibannya dengan ketentuan perjanjian. Jika, musyawarah yang diusahakan oleh pihak pemilik rumah tidak mencapai kata mufakat, atau dengan kata lain penyewa tidak mau melakukan perbaikan, maka pemilik rumah dapat juga dapat menuntut adanya pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi atas kelalaian dari pihak penyewa rumah. Adapun upaya terakhir dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri agar memeriksa dan mengadili atas perkara tersebut dengan memberikan keputusan dengan seadil adilnya dan segera dapat dilaksanakan.

Namun dilihat dari hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap sewa menyewa rumah di kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota, dimana pihak pemilik rumah tidak mengajukan gugatannya sampai ke pengadilan. Oleh karena itu disebabkan karena akan memakan waktu dan biaya cukup banyak serta prosesnya yang berbelit-belit.