

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja.

J.Satrio mengusulkan agar rumusan diubah menjadi —Perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.²³

Perjanjian merupakan peristiwa yang diartikan sebagai peristiwa dimana terdapat seorang atau lebih mengikatkan kepercayaan yang terdapat adanya unsur tertentu. Perjanjian menjadi

²³ Ridwan Khairandy. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan. Bagian Pertama*. Yogyakarta: Ctk.Pertama. FH.UII Press. hlm.58. Diakses tanggal 10 Februari 2026. <https://doi.org/10.63822/wd240t93>

sah serta mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. hal ini dibuktikan pada pasal 1313 BW. perjanjian memiliki makna lain yaitu persetujuan. Perjanjian atau persetujuan merupakan perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih.

Perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²⁴

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.²⁵

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti. Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak

²⁴ Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 363

²⁵ Sudikno. (2008). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Liberty. hlm 21

yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain. dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.²⁶

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak.

2.1.2. Syarat – Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengemukakan empat syarat. yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak.

²⁶ Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta:P.T. Intermasa. hlm.1

Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya. karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.”

Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan- ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya.

Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak

pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.²⁷

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan- aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”. yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.²⁸

2.1.3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Didalam perjanjian memiliki 4 asas secara umum yang harus dimengerti dalam membuat suatu perjanjian :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat

²⁷ Putra Jaya. (2007). *Politik Hukum*. Semarang: Undip Press. hlm. 23. Diakses tanggal 10 februari 2026. <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/>

²⁸ Budiono Herlin. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti. hlm. 82

kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak.

Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau consensus para pihak yang membuat kontrak.

Namun dalam keadaan tertentu dimana didalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.

Dalam BW cacat kehendak meliputi 3 (tiga) hal. yaitu :

- a. Kesesatan atau dwaling (Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Penipuan atau bedrog (Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Paksaan atau dwang (Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Asas konsensualisme dipercaya dengan menghormati kesepakatan bersama secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia. Subekti menyatakan bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda "*een man een man. een word*

een word”. yang maksudnya dengan ditetapkannya perkataan seseorang. maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.²⁹

2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian.

Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.

Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (*vide* Pasal 1320 BW) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak. bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim. jurusita).

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak.

²⁹⁾ Ratna Artha Windari. (2014). *Hukum Perjanjian*. Cet. Pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu. hlm. 8. Diakses tanggal 10 Februari 2026. <http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam>

meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata. khususnya hukum perikatan yang diatur buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Didalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). yang dimaksud dengan “ itikad ” adalah kepercayaan. keyakinan yang teguh. maksud. kemampuan (yang baik).

Didalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya. melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan. kebiasaan. atau undang-undang”. Itikad baik yang

bersifat nisbi memperhatikan tingkah laku dan sikap yang nyata dari subjek.³⁰

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.

2.2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

2.2.1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul "*Tentang Sewa-Menyewa*" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada

³⁰ Sudikno. (2007). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Edisi I. Cetakan ke I. Yogyakarta: Liberty. hlm. 185. Diakses tanggal 10 Februari 2026.: <https://eskripsi.usm.ac.id/detail-A11A-100.html>

pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayaranya”.

Dalam perjanjian sewa menyewa dikenal dengan adanya kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar sewa. Jelas, bahwa barang tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya. Dengan kata lain bahwa penyerahan itu hanya penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang disewa.

Perjanjian Sewa Menyewa, seperti jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah perjanjian konsensual, yang artinya sah dan dapat dilaksanakan segera setelah tercapai kesepakatan pada dua aspek esensialnya, yaitu barang dan harga. Tanggung jawab satu pihak adalah menyerahkan produk untuk dinikmati pihak lain, sedangkan kewajiban pihak kedua adalah membayar sewa. Oleh karena itu produk diwariskan bukan untuk dimiliki, seperti dalam jual beli, tetapi untuk dimanfaatkan, untuk dinikmati. Akibatnya, penyerahan itu hanya merupakan penyerahan kekuasaan atas barang yang disewa.³¹

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

³¹ Wirjono Prodjodikoro. (2019). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* Bandung: Liberty. hlm. 19

mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

2.2.2. Subjek Dan Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.” Dapat juga dikatakan, “subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.”³²

Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka ia memiliki kewenangan untuk bertindak. Sudah tentu kewenangan bertindak disini harus menurut hukum. Sebab apabila seseorang melakukan

³² Dudu Duswara M. (2001). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung : Refika Aditama. hlm.32.

perampasan hak sehingga mengakibatkan kematian perdata bagi orang lain walaupun termasuk mendukung hak, maka hal ini dilarang.

Menurut macamnya subjek hukum terdiri atas dua. Pertama manusia, kedua badan hukum. Sedangkan menurut hukum modern, setiap manusia, apakah dia itu warga negara atau negara asing, apakah dia itu laki-laki atau perempuan, tidak peduli apa yang menjadi agama dan kebudayaannya, seseorang dapat menjadi subjek hukum. “Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum” misalnya membuat perjanjian sewa-menyewa. Namun demikian kewenangannya itu dibatasi oleh beberapa faktor dan keadaan tertentu, sehingga seseorang dapat dinyatakan wenang untuk melakukan tindakan hukum apabila dia itu telah dewasa dan sehat jiwanya serta tidak berada dalam pengampunan.

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-

anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

Kalau dilihat dari pendapat tersebut badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

- 1) Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri
- 2) Sebagai pendukung hak dan kewajiban
- 3) Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
- 4) Ikut serta dalam lalu lintas hukum bisa melakukan jual beli
- 5) Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.

Hak dibedakan menjadi dua, yaitu hak mutlak (absolut) dan hak nisbi (relatif). Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya siapapun wajib menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani
- 2) Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi
- 3) Benda bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan.

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah.
- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar, kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung.
- 3) Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

2.2.3. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang tentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- 1) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
- 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (otentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana

harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.³³

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yakni:

1. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

2. Terpenuhiya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan

³³ Abdul R. Salim. (2008). *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 42-43

tersebut. Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.³⁴

2.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa-Menyewa

Setelah para pihak mencapai kesepakatan dalam perjanjian sewa, maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa memutuskan hak dan kewajiban yang akan dilakukan untuk menyepakati perjanjian yang akan dilaksanakan guna tercapainya hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian.. Hak dan kewajiban diatur dalam perjanjian sehingga para pihak tidak terikat dengan peraturan tertulis yang diatur dalam perjanjian sewa yang telah baku.

Hak penyewa adalah hak yang akan diperoleh penyewa, yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

³⁴ R. Setiawan. (1987). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: Bina Cipta. hlm. 49. diakses tanggal 10 Februari 2026. <https://jurnal.kopusindo.com/index.php/jkhkp>

- b. Pihak yang menyewakan berhak atas pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabotperabot 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 UndangUndang Hukum Perdata dilarang dalam perjanjian sewa menyewa.
 - 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:

- a. Mengembalikan barang sewaan kepada penyewa. Mengenai persyaratan pertama, barang yang disewakan harus diserahkan

kepada penyewa untuk dinikmati ketika ada kesepakatan dalam perjanjian. Penyerahan barang-barang di bawah perjanjian sewa menyewa adalah pengiriman asli, juga dikenal sebagai pengiriman melalui pengiriman. Pihak penyewa bertanggung jawab mengosongkan dan menentukan barang yang disewakan. Karena pihak yang menyewakan hanya diwajibkan untuk melakukan transfer yang sebenarnya di bawah sewa, tidak ada penyerahan yang sah dapat diharapkan

- b. Merawat barang sewaan agar dapat dimanfaatkan untuk keperluan yang dimaksudkan.

2.4. Resiko Dan Pertanggungjawaban Dalam Sewa Menyewa

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Musnah secara total (seluruhnya)
- b. Musnah sebagian barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa.

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian.

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

2.5. Akibat Hukum Bagi Penyewa Yang Tidak Bertanggung Jawab Atas Kerusakan Mobil

Apabila penyewa mobil tidak melakukan apa yang dijanjikan atau pelaksanaan kewajibannya tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, maka dikatakan ia wanprestasi atau cidera janji, ia alpa atau lalai. Wanprestasi seseorang dapat terjadi berupa tidak melakukan

terhadap apa yang seharusnya dilakukan, melaksanakan terhadap apa yang disanggupi namun tidak sebagaimana mestinya, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

Pihak penyewa mobil telah wanprestasi atas dasar tidak melakukan terhadap apa yang seharusnya dilakukan dan melaksanakan terhadap apa yang disanggupi namun tidak sebagaimana mestinya. Karena pihak penyewa tidak memelihara mobil agar tetap dalam kondisi baik sewaktu mobil diserahkan yang telah disanggupi untuk dilakukan.

Agar supaya perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan baik, seperti dalam perjanjian sewa menyewa Rental Saip, maka membuat sanksi terhadap kerusakan mobil yang disebabkan faktor kelalaian oleh penyewa karena tidak menjaga dengan baik dengan ganti rugi. Dari sisi lain kewajiban ganti rugi tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian, ganti rugi baru efektif menjadi keharusan setelah seseorang dinyatakan lalai. Kerugiannya ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak penyewa. Besarnya jumlah ganti rugi sebesar jumlah yang wajar sesuai besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian, atau besarnya ganti rugi sebesar kerugian nyata yang diderita pihak rental mobil yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang diperolehnya.

Maka sudah sewajarnya bila mana pihak Rental Mobil Saip yang menuntut ganti rugi kepada si penyewa, sebesar jumlah uang yang

ditentukan. Timbulnya ganti rugi ini disebabkan karena adanya kelalaian dari penyewa itu sendiri, dengan tidak melakukan terhadap apa yang seharusnya dilakukan dan melaksanakan terhadap apa yang disanggupinya, namun tidak sebagaimana mestinya dimana seharusnya si penyewa memakai barang tersebut dengan hati-hati dan menjaganya dengan baik.

Sebagai akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar perkara apabila diperiksa di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), ini berlaku untuk

semua perikatan.³⁵

Dari akibat-akibat hukum tersebut diatas, pihak Rental Saip dapat mengajukan tuntutan terhadap debitur (pihak penyewa), ganti kerugian saja.

Dalam praktek perjanjian sewa menyewa mobil avanza pihak rental dalam kerusakan mobil sewaan akibat tabrakan atau kelalaian pihak debitur pihak rental mobil hanya menuntut ganti kerugian berupa pembayaran atas kerusakan mobil sebesar biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak rental dalam memperbaiki kerusakan mobilnya. Dapat juga dilakukan dengan cara bahwa pihak penyewa diharuskan untuk bertanggung jawab atas kerusakan mobil rental akibat tabrakan dengan cara membawa mobil tersebut bersama-sama ke bengkel yang telah disepakati oleh para pihak. Tuntutan ganti rugi tersebut dapat ditunjukkan langsung terhadap si penyewa, karena akibat dari perbuatannya baik secara langsung maupun tidak langsung telah menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa lainnya. Dalam hal ini pihak rental selaku pihak yang menyewakan mobil harus mengutarakan dan membuktikan kelalaian yang diakibatkan oleh si penyewa.

³⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (2004). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm.348