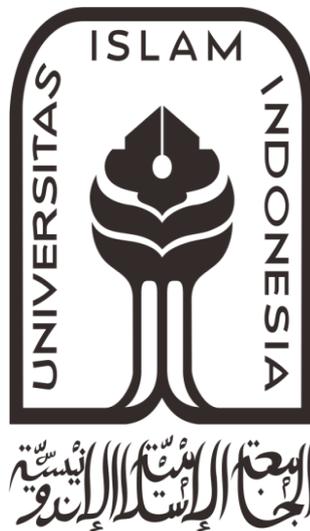


**KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB
BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA OBJEK
SEWA
(Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)**

SKRIPSI



Oleh :

LUKMANHAKIM GENTUR IBADATULLAH

No. Mahasiswa: 11410546

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB
BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA OBJEK
SEWA
(Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

LUKMANHAKIM GENTUR IBADATULLAH

No. Mahasiswa: 11410546

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB
BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA OBJEK
SEWA**

(Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)



Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan
Pada Tanggal 14 Mei 2018

Yogyakarta, 14 Mei 2018

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

(Prof., Dr., Ridwan Khairandy, S.H., M.H)
NIP. 19620212 198702 1 002

(Ratna Hartanto, S.H., L.LM)
NIK. 104100101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB
BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA OBJEK
SEWA**

(Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
Pada Tanggal 09 Agustus 2018 dan Dinyatakan LULUS
Yogyakarta, 09 Agustus 2018

Tim Penguji

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H
2. Anggota : H. Sujitno, S.H., M.Hum
3. Anggota : Abdurrahman Alfaqiih, S.H., M.A., LL.M

Tanda Tangan



Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H)

NIK. 904100102

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Lukmanhakim Gentur Ibadatullah

No. Mahasiswa : 11410546

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA OBJEK SEWA (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini adalah milik saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta untuk mempergunakan karya tulis ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas, saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 01 Mei 2018

Yang membuat pernyataan



(Lukmanhakim Gentur Ibadatullah)

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Lukmanhakim Gentur Ibadatullah
2. Tempat Lahir : Bantul
3. Tanggal Lahir : 12 Agustus 1993
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat : Jalan Bugisan Selatan No 14
Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul,
Daerah Istimewa Yogyakarta
7. Email : Mylhgi@gmail.com
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : H. Sopingi, B.A.,S.H., K.N
Pekerjaan Ayah : PNS
 - b. Nama Ibu : Hj. Juliani Nurwidayati, S.Pd
Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
9. Riwayat Pendidikan : TK ABA Patehan Yogyakarta
SD Keputran X Yogyakarta
SMP Muhammadiyah 1 Yogyakarta
SMA Muhammadiyah 3 Yogyakarta
10. Organisasi : Divisi Juri Ronggolawe Nusantara
11. Hobi : Bulutangkis

Yogyakarta, 01 Mei 2018

Yang bersangkutan,

(Lukmanhakim Gentur Ibadatullah)

MOTTO

jangan pernah berhenti menjadi orang baik, karena suatu saat kebaikanmu akan menolongmu

(lukmanhakimgenturibatullah)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Atas Rahmat Allah SWT

Kupersembahkan hasil karya ini kepada:

Ayah dan Mama tercinta

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberi rahmat, kesehatan, kekuatan dan ketabahan pada penulis, sehingga atas ridhoNya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis dalam penulisan hukum ini mengambil judul “Keabsahan Klausula Baku Pembebanan Tanggung Jawab Bagi Penyewa Atas Rusak atau Musnahnya Benda Objek Sewa (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta)”. Adapun maksud dan tujuan penulisan hukum ini adalah untuk memenuhi kewajiban dan syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis dalam penulisan hukum ini tidak lupa mengucapkan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya atas bantuan, bimbingan, nasehat, kritik dan saran sehingga penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik, kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D., sebagai Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Prof., Dr., Ridwan Khairandy, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing satu skripsi yang telah memberikan bimbingan, dorongan, dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.

4. Ibu Ratna Hartanto, S.H., L.L.M., selaku Dosen Pembimbing dua skripsi yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini, serta telah memeriksa dengan teliti, penuh kesabaran, dan kerelaan waktu ditengah kesibukannya untuk penyempurnaan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah membimbing dan mendidik penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
6. Kedua orang tuaku, Ayah tercinta H. Sopingi, B.A., S.H., K.N., yang selalu memberi semangat dan motivasi begitu besar kepadaku untuk terus belajar serta selalu mengajarkan hal baik kepada anaknya, Mamaku tercinta Hj. Juliani Nurwidayati, S.Pd., yang dengan sabar memberi nasehat dan tak pernah berhenti berdoa untuk anaknya dimanapun berada.
7. Bapak Annas Malik Al-Haqq, S.E., sebagai pemilik CV Naswa Rent Car Yogyakarta, yang telah sangat membantu dan mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
8. Muhammad Ridwan yang berkenan meluangkan sedikit waktu untuk memberikan keterangan dan data-data yang dibutuhkan dalam penulisan ini.
9. Kakakku Dewanti Nurul Aini, S.Keb., dan Dewannata Faturrahmansyah, S.H., yang selalu memberikan semangat, motivasi tiada henti.
10. Adikku Sophia Rosa Rizqiannisa yang telah menemani, menghibur, dan memberi semangat agar penulis segera menyelesaikan penulisan ini.

11. Seluruh karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, atas pelayanan dan bantuannya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
12. Teman-teman angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
13. Teman-teman V3 BKS Samarinda, Jakarta, Bandung, Yogyakarta yang selalu memberi semangat tanpa henti.
14. Teman-teman Divisi Juri Ronggolawe Nusantara Indonesia yang tak pernah berhenti memberikan semangat.
15. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terimakasih semuanya, sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan baik.

Akhirnya penulis menyadari penulisan hukum yang ini terdapat banyak kekurangan dan ketidak kesempurnaan, dengan segala kerendahan hati penulis mohon maaf dan dengan senang hati menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun guna perbaikan dan kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 01 Mei 2018

(Lukmanhakim Gentur Ibadatullah)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ORISINALITAS.....	v
CURRICULUM VITAE.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian.....	16
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN	
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian.....	21
2. Syarat Sah Perjanjian.....	23
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	25
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	27
5. Wanprestasi.....	33
6. Keadaan Memaksa (<i>overmacht</i>).....	36
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa... 40	
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	40
2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	42
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	43

4. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	45
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	47
6. Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Islam.....	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keabsahan Klausula Baku Pembebanan Tanggung Jawab Bagi Penyewa Atas Rusak atau Musnahnya Benda Objek Sewa.....	55
B. Tanggung Jawab Penyewa Atas Rusak atau Musnahnya Benda Objek Sewa Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa <i>Rent Car</i> Yogyakarta.....	68
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa?, Bagaimana tanggung jawab penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Data penelitian dikumpulkan dengan cara wawancara kepada narasumber sekaligus studi dokumen kepustakaan yang ditelaah dari buku, literatur, peraturan perundang-undangan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan analisis data menggunakan metode kualitatif. Setelah dilakukan penelitian, maka penulis menemukan bahwa klausula baku yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa Rent Car Yogyakarta adalah batal demi hukum, karena bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara, dan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pihak penyewa yang mengalami keadaan memaksa tidak dapat dimintain pertanggung jawaban karena peristiwa tersebut diluar kemampuan manusia. Karena di dalam perjanjian sewa menyewa tidak menjadikan perpindahan hak milik, melainkan hanya untuk dinikmati kegunaanya. Jadi dalam hal ini risiko yang terjadi karena keadaan memaksa berada pada pihak yang menyewakan, sehingga tidak dapat dibebankan kepada penyewa, kecuali kerusakan itu timbul karena kelalaian atau kesalahan dari penyewa yang dapat dibuktikan.

Kata Kunci: keabsahan, klausula baku, perjanjian sewa menyewa

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan kegiatan ekonomi di Indonesia dalam kehidupan masyarakat sekarang yang telah sedemikian maju di segala bidang tidak bisa dilepaskan dari kebutuhan sarana transportasi. Kemajuan teknologi dan industri, telah pula memperkuat perbedaan antara pola hidup masyarakat tradisional dan masyarakat modern.¹ Tuntutan mobilitas yang tinggi untuk mencapai tujuan kegiatan kehidupan di zaman modern ini selalu membutuhkan sarana transportasi. Berbagai sarana transportasi tersebut dapat dilakukan dengan melalui jalur darat, udara, ataupun laut. Keberadaan transportasi melalui jalur darat saat ini sangat penting bagi kalangan masyarakat dari semua golongan.

Perkembangan kebutuhan masyarakat di era globalisasi ini semakin meningkat. Meningkatnya taraf hidup masyarakat di zaman globalisasi ini menuntut fasilitas kehidupan yang baik khususnya di bidang jasa transportasi darat. Saat ini semua orang mayoritas membutuhkan sarana transportasi darat terutama mobil. Akan tetapi tidak semua orang yang mampu dapat memiliki sarana transportasi mobil tersebut. Dengan harga yang relatif tinggi dan biaya

¹ Inosentius Samsul, *Hukum Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Ctk. Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 2.

perawatan yang relatif mahal tersebut membuat tidak semua orang golongan menengah kebawah dapat memilikinya.

Untuk mengantisipasi kebutuhan tersier tersebut kini telah banyak dijumpai adanya persewaan mobil yang bersedia memberikan kenikmatan atas barang yang akan disewakan yaitu mobil. Usaha jasa penyewaan mobil atau sering juga orang menyebutnya *Rent Car*, sekarang ini tumbuh dan berkembang sangat pesat di berbagai daerah, khususnya di wilayah Kota Yogyakarta.

Dalam praktiknya persewaan mobil tentu di sertakan dengan perjanjian sewa menyewa yang di lakukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, yaitu pengelola sewa dan pengguna sewa. Baik itu perjanjian yang di lakukan secara resmi tertulis, atau hanya melalui ucapan tanpa ada bukti otentik. Hal ini berkaitan dengan adanya dua bentuk sewa menyewa yaitu sewa menyewa tertulis dan lisan.²

Di dalam KUHPerdara di jelaskan, bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³ Sementara menurut Subekti perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang

² Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm. 49.

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Keempatpuluhsatu, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 381.

satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.⁴

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda tersebut. Karena itu pihak yang menyewakan tidak perlu seorang pemilik benda yang disewakan tersebut. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan hak kebendaan, hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang.⁵

Dari perjanjian sewa menyewa tersebut, timbul hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah di atur ketentuannya dalam KUHPerdara, sebagaimana berikut:

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUHPerdara).⁶

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Ctk. Keenambelas, Intermasa, Jakarta, 1982, hlm. 164.

⁵ *Ibid.*

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit*, hlm. 381.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara).⁷
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa (Pasal 1550 ayat 3 KUHPerdara).⁸
- d. Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551 KUHPerdara).⁹
- e. Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).¹⁰

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

barang itu menurut persetujuan sewanya (Pasal 1560 ayat 1 KUHPerdara).¹¹

- b. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 ayat 2 KUHPerdara).¹²

Salah satu persewaan mobil yang melakukan usahanya di kota Yogyakarta yaitu CV Naswa *Rent Car*. Persewaan mobil tersebut beralamat di Jalan Kenari Nomor 35 Timoho Yogyakarta. CV Naswa *Rent Car* menyediakan berbagai macam pilihan mobil dari berbagai jenis, model, dan tipe fasilitas. Penyewa yang tidak menggunakan sopir dapat menggunakan mobil yang disewa setelah kedua belah pihak menandatangani perjanjian secara tertulis yang telah dibuat oleh CV Naswa *Rent Car*. Berdasarkan pra penelitian, penulis menemukan klausula di dalam perjanjian yang berbunyi: mobil tidak berasuransi, segala kerusakan, kehilangan, pelanggaran hukum, terkena bencana alam dan huru hara serta kecelakaan selama masa sewa yang berakibat pada mobil dan perlengkapannya adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya si penyewa.

Berdasarkan pada latar belakang masalah diatas maka sangat menarik untuk diteliti lebih mendalam dalam suatu tulisan ilmiah yang berjudul “KEABSAHAN KLAUSULA BAKU PEMBEBANAN TANGGUNG JAWAB BAGI PENYEWA ATAS RUSAK ATAU MUSNAHNYA BENDA

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

OBJEK SEWA (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta)”).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa?
2. Bagaimana tanggung jawab penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

Pembentuk Undang-Undang dalam Pasal 1313 KUHPerdara mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian (dalam Undang-Undang disebut persetujuan) dengan mengatakan bahwa “suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹³

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdara.¹⁴

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵

Menurut Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.¹⁶

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan

¹³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 19-20.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 23.

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keduapuluhsatu, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

¹⁶ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 7.

antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁷

Menurut KRMT Tirtodiningrat, S.H., bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.¹⁸

Dalam KUHPerdara terjemahan Prof. Subekti tidak dipakai istilah perjanjian melainkan yang dipakai adalah persetujuan. Hal ini tidak menjadi persoalan, sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu.¹⁹

KUHPerdara menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah:²⁰

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid*, hlm.8.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid*, hlm. 9-11.

Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Disini orang yang cakap yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemborors yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampunan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan.

4. Suatu sebab yang halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²¹

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 17.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPdata tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Jadi, yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.²²

²² *Ibid*, hlm. 17-20.

Kalau suatu perjanjian kita amati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada disana dapat kita kelompok-kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut:

1. Unsur *essensialia*

Essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada.²³

Unsur *essensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Jadi jelas bahwa unsur *essensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.²⁴

2. Unsur *naturalia*

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur

²³ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 57.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 85-86.

tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).²⁵

Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essensialiana* diketahui secara pasti.²⁶

3. Unsur *accidentalia*

Accidentalia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.²⁷

Unsur *accidentalia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.²⁸

Asas-asas dari suatu perjanjian antara lain sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak

Kalau hukum benda dikatakan mempunyai sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai sistem terbuka. Sistem tertutup hukum benda artinya bahwa macam-macamnya hak atas benda adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda itu, bersifat

²⁵ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 58.

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 88.

²⁷ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 58

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 89.

memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.²⁹

2. Asas konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari kata Latin *consensus* yang bersifat sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas.³⁰

3. Asas kekuatan mengikatnya kontrak

Dasar teoritik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik. Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dari sinilah kemudian lahir prinsip *pacta sunt servanda*. Dengan *pacta sunt servanda* orang harus mematuhi janjinya. Dikaitkan dengan perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan atau perjanjian yang mereka buat. Menurut asas ini

²⁹ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Ctk.Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 15-16.

³⁰ *Ibid*, hlm. 16.

kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.³¹

4. Asas iktikad baik

Iktikad baik prakontrak, adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran (*honesty*). Iktikad baik ini disebut iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi. Iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak, kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Iktikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.³²

5. Asas personalitas

Adanya asas personalitas dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUHPertada. Pasal ini menyebutkan, *overeenkomsten zijn allen van kracht tusschen de handelende partijen* (perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya). Dengan demikian asas personalitas bermakna bahwa kontrak atau perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.³³

³¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91.

³² *Ibid*, hlm. 92.

³³ *Ibid*, hlm. 93.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.³⁴ Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitor tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.³⁵

Overmacht adalah suatu keadaan memaksa, yaitu suatu keadaan di luar kekuasaannya pihak debitor, yang menjadi dasar hukum untuk “memaafkan” kesalahan pihak debitor.³⁶ Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitor karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.³⁷

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 20.

³⁵ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 278.

³⁶ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983, hlm. 63.

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 27-28.

pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terkahir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seorang disertai barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa menyewa.³⁸

³⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 90.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif yang didukung dengan data empiris dikarenakan permasalahan yang penulis temukan terkait dengan keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa.

2. Objek Penelitian

Keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

3. Subjek Penelitian

- a. Annas Malik Al-Haqq, S.E., sebagai pihak yang menyewakan atau pemilik CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.
- b. Muhammad Ridwan sebagai pihak penyewa CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

4. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui kepustakaan dan dokumen.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

- 1) Melakukan wawancara terhadap Annas Malik Al-Haqq, S.E., sebagai pihak yang menyewakan atau pemilik CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.
- 2) Melakukan wawancara terhadap Muhammad Ridwan sebagai pihak penyewa CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

b. Data Sekunder

- 1) Studi Kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai macam peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa.

6. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan dan diolah secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan.

- c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan.

F. Kerangka Skripsi

Kerangka penulisan berguna untuk memberikan gambaran mengenai isi skripsi. Skripsi ini terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu menguraikan tentang teori-teori yang dipakai untuk menganalisa masalah yang berkaitan dengan perjanjian, dan perjanjian sewa menyewa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menyajikan penelitian, pembahasan, hasil dari penelitian dengan menganalisis secara yuridis dari hasil penelitian empiris mengenai keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta. Pembahasan dalam bab ini merupakan inti dari penelitian. Rumusan masalah sebagai fokus kajian akan ditelaah secara

mendalam dan tuntas, sehingga penelitian ini akan memberikan hasil yang obyektif guna menjawab pokok persoalan yang diteliti.

BAB IV PENUTUP

Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi jawaban atas permasalahan yang menjadi obyek penelitian setelah dilakukannya analisis oleh penulis, sedangkan saran berisi masukan maupun perbaikan atas permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pembentuk Undang-Undang dalam Pasal 1313 KUHPerdara mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian (dalam Undang-Undang disebut persetujuan) dengan mengatakan bahwa “suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³⁹

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdara.⁴⁰

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴¹

³⁹ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 19-20.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 23.

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 1.

Menurut Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.⁴²

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴³

Menurut KRMT Tirtodiningrat, S.H., bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.⁴⁴

Dalam KUHPerdara terjemahan Prof. Subekti tidak dipakai istilah perjanjian melainkan yang dipakai adalah persetujuan. Hal ini tidak menjadi persoalan, sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu.⁴⁵

⁴² A Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 7.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid*, hlm.8.

⁴⁵ *Ibid.*

2. Syarat Sah Perjanjian

KUHPerdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah:⁴⁶

a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas.

Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Disini orang yang cakap yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemborors yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampunan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 9-11.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴⁷

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 17.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Jadi, yang dimaksudkan dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.⁴⁸

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Kalau suatu perjanjian kita amati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada disana dapat kita kelompok-kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut:

a. Unsur essensialia

Essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada.⁴⁹

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hlm. 17-20.

⁴⁹ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 57.

Unsur *essensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Jadi jelas bahwa unsur *essensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.⁵⁰

b. Unsur *naturalia*

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).⁵¹

Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essensialianya* diketahui secara pasti.⁵²

⁵⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 85-86.

⁵¹ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 58.

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 88.

c. Unsur *accidentalia*

Accidentalia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.⁵³

Unsur *accidentalia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.⁵⁴

4. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas-asas dari suatu perjanjian antara lain sebagai berikut:

a. Asas kebebasan berkontrak

Kalau hukum benda dikatakan mempunyai sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai sistem terbuka. Sistem tertutup hukum benda artinya bahwa macam-macamnya hak atas benda adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda itu, bersifat memaksa, sedangkan hukum

⁵³ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 58

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 89.

perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*) yang berarti bahwa Pasal-Pasal itu boleh dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan itu.⁵⁵

b. Asas konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari kata Latin *consensus* yang bersifat sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensual.⁵⁶

⁵⁵ R. Soeroso, *op.cit*, hlm. 15-16.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 16.

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persetujuan kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.⁵⁷

c. Asas kekuatan mengikatnya kontrak

Dasar teoritik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik. Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dari sinilah kemudian lahir prinsip *pacta sunt servanda*. Dengan *pacta sunt servanda* orang harus mematuhi janjinya. Dikaitkan dengan perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan atau perjanjian yang mereka buat. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak

⁵⁷ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 90.

untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat. Dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya Undang-Undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.⁵⁸

d. Asas iktikad baik

Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 91.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 91-92.

Iktikad baik prakontrak, adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran (*honesty*). Iktikad baik ini disebut iktikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi.⁶⁰

Iktikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai iktikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak, kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Iktikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.⁶¹

Asas ini ditempatkan sebagai asas yang paling penting (*super eminent principle*) dalam kontrak. Ia menjadi suatu ketentuan fundamental dalam hukum kontrak, dan mengikat para pihak dalam kontrak.⁶²

e. Asas personalitas

Adanya asas personalitas dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara. Pasal ini menyebutkan, *overeenkomsten zijn allen van kracht tusschen de handelende partijen* (perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya). Dengan demikian asas personalitas bermakna

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 92.

⁶¹ *Ibid*.

⁶² *Ibid*.

bahwa kontrak atau perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Penyimpangan dari asas personalitas antara lain dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1317 ayat (1) KUHPerdara. Pasal ini menyebutkan, *men kan ook tem behoeve van eenen derde iets bedingen, wanneer een beding, hetwelk men voor zich zelven maakt, of eene gift die men aan ander doet, zulk eene voorwaarde bevat* (dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, jika suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu). Dengan ketentuan ini pihak-pihak yang membuat perjanjian dapat memperjanjikan bahwa perjanjian tersebut juga berlaku terhadap pihak ketiga. Kontrak semacam ini disebut sebagai *derdenbeding*.

Janji bagi kepentingan pihak ketiga adalah suatu janji yang oleh para pihak dituangkan dalam satu perjanjian yang isinya menentukan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan hak atas suatu prestasi.

Di dalam perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga ini terdapat pihak-pihak. Pertama, seseorang yang meminta diperjanjikan baik untuk sendiri maupun untuk pihak ketiga. Pihak ini disebut *stipulator*. Kedua, pihak yang menjanjikan sesuatu untuk pihak

ketiga. Pihak ini disebut *promisor*. Selanjutnya ketiga, pihak ketiga yang mendapatkan hak dari *stipulator* terhadap *promisor*.⁶³

5. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.⁶⁴

Sebagaimana telah diketahui bahwa subjek-subjek dalam suatu perikatan itu terdiri dari pihak kreditor dan pihak debitor. Pihak kreditor merupakan pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, sedang debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan prestasi dari pihak kreditor. Oleh karena itulah maka pihak kreditor merupakan pihak yang sangat menghendaki agar perikatan itu dapat dipenuhi

⁶³ *Ibid*, hlm. 93-94.

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 20.

secara sempurna dan sukarela sesuai dari isi perikatan yang dimaksud oleh para pihak.⁶⁵

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi. Istilah lain dari wanprestasi dalam bahasa Indonesia adalah cidera janji atau ingkar janji.

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi di mana debitor tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian (kewajiban kontraktual). Wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitor tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam Undang-Undang.⁶⁶

Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitor tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.⁶⁷

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitor disebutkan dan

⁶⁵ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, Liberty, 1984, hlm. 42.

⁶⁶ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 278.

⁶⁷ *Ibid.*

berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya”.⁶⁸

Sementara unsur-unsur dari wanprestasi adalah sebagai berikut:⁶⁹

- a. Debitor sekali tidak berprestasi
- b. Debitor keliru berprestasi
- c. Debitor terlambat berprestasi

Subekti, menyebutkan bahwa wanprestasi debitor dapat berupa:⁷⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

⁶⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 60.

⁶⁹ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 280.

⁷⁰ *Ibid.*

6. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah suatu keadaan memaksa, yaitu suatu keadaan di luar kekuasaannya pihak debitor, yang menjadi dasar hukum untuk “memaafkan” kesalahan pihak debitor. Jadi suatu “*overmacht*” mengandung dua unsur:

- a. Keadaan diluar kekuasaannya pihak debitor dan bersifat memaksa
- b. Keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat, sehingga pihak debitor tidak memikul resikonya

Dengan demikian jika terbukti adanya keadaan “*overmacht*” ini, pihak debitor akan luput dari penghukuman untuk menanggung risiko suatu perjanjian. Dengan kata lain perkataan, *overmacht* merintangi pihak debitor untuk memenuhi prestasi.⁷¹

Ada 2 macam keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu:

- a. Yang bersifat absolut (mutlak): yaitu dalam hal sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya.
- b. Yang bersifat relatif (tidak mutlak): yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan.⁷²

Dalam keadaan memaksa ini debitor tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbulnya diluar kemauan dan kemampuan pihak

⁷¹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *op.cit*, hlm. 63.

⁷² *Ibid*, hlm. 64.

debitor. Wanprestasi karena keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi obyek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitor untuk berprestasi itu terhalang.⁷³

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitor karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitor untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitor maupun oleh kreditor, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitor.⁷⁴

Keadaan memaksa yang bersifat objektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal.

⁷³ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 26-27.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 27-28.

Konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan.

Dalam hal keadaan memaksa yang bersifat subjektif dan sementara, keadaan memaksa itu hanya mempunyai daya menanggihkan, dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi. Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditor, maka perikatannya menjadi “gugur”. Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.

Antara istilah “batal” dan “gugur” seperti diuraikan diatas terdapat perbedaan. Istilah “batal” menunjuk kepada tidak dipenuhinya salah satu sifat prestasi yaitu “harus mungkin dilaksanakan”. Jika prestasi tidak mungkin dilaksanakan, maka perikatan itu tidak akan mencapai tujuan, jadi batal demi hukum. Sedangkan istilah “gugur”, prestasi memungkinkan untuk mencapai tujuan perikatan, tetapi berhubung keadaan memaksa, tujuan perikatan menjadi tidak tercapai karena terhalang oleh keadaan memaksa, yang mengakibatkan prestasi menjadi tidak berarti. Pada perikatan yang “gugur” pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.

Mengenai keadaan memaksa ini dalam Buku III KUHPerdara pada bagian umum hanya ditemukan satu Pasal saja yaitu Pasal 1237 KUHPerdara yang mengatur soal risiko dalam hal terjadi keadaan

memaksa. Jadi menurut Pasal ini risiko ada pada kreditor. Tetapi Pasal ini hanya berlaku untuk perjanjian unilateral (sepihak), bukan untuk perjanjian bilateral (timbang balik). Dalam perjanjian unilateral prestasi datang dari satu pihak saja. Jika bendanya musnah sebelum diserahkan kepada kreditor, maka kreditor tidak dapat menuntut supaya diganti dengan yang lain.

Untuk perjanjian bilateral, Pasal-Pasal yang mengatur soal risiko harus dicari dalam bagian khusus, yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus. Pasal-Pasal itu ialah Pasal 1460 tentang jual beli barang tertentu, Pasal 1545 tentang perjanjian tukar menukar, Pasal 1553 tentang perjanjian sewa menyewa.⁷⁵

Pasal 1553 KUHperdata:

“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan itu musnah sama sekali karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum” (ayat 1).

“Jika barangnya musnah sebagian, penyewa boleh memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan perjanjian sewa menyewa itu, tetapi dalam kedua hal ini ia tidak berhak meminta ganti rugi” (ayat 2).

Dari kata “gugur demi hukum” ini dapat diketahui bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lainnya. Rumusan Pasal 1553 KUHPperdata ini lebih tepat, menggunakan istilah “gugur demi hukum”. Karena pada dasarnya masing-masing pihak

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 32-34.

telah menikmati prestasi yang diperjanjikan. Hanya saja karena keadaan memaksa penikmatan itu menjadi terhenti.

Kerugian akibat kemusnahan itu dipikul sepenuhnya oleh pemilik barang. Jadi, dalam keadaan memaksa yang mengakibatkan musnahnya barang, risiko sepenuhnya ditanggung oleh pemilik. Pasal ini mengatur risiko dalam perjanjian timbal balik (bilateral).⁷⁶

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1548 Buku III Bab VII KUHPerdara menyebutkan bahwa “sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya”.

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 36-37.

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 kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seorang diserahkan barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa menyewa.⁷⁷

Jadi dalam suatu perjanjian sewa menyewa, dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu yang untuk suatu waktu tertentu sedangkan pihak yang lain diwajibkan pula membayar sejumlah harga sebagai kontraprestasi dari barang yang diterimanya. Jadi dalam perjanjian sewa menyewa, barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi

⁷⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit.*, hlm. 90.

hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁷⁸

2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa meliputi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan suatu barang kepada pihak penyewa, sebaliknya pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa suatu barang dari pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan barang tidak harus pemilik barang itu sendiri, tetapi dapat dilakukan oleh semua orang yang memiliki hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang tersebut ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa menyewa yang diserahkan oleh pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang, melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan tersebut.⁷⁹ Objek dari suatu perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, benda berwujud maupun tak berwujud.⁸⁰

⁷⁸ A Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 61.

⁷⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hlm. 50.

⁸⁰ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *op.cit*, hlm. 135.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dari pihak yang menyewakan dari Pasal 1548 KUHPerdara dapat kita simpulkan, bahwa hak yang menyewakan adalah menerima uang sewa sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disamping itu yang menyewakan juga berhak untuk menegur pihak penyewa apabila si penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara rumah sewa sesuai dengan sikap bapak yang baik.⁸¹

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu:⁸²

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Jadi pada prinsipnya sejak perjanjian sewa diadakan oleh kedua belah pihak, maka barang yang disewa itu oleh pihak yang menyewakan diserahkan kepada pihak yang menyewa. Barang yang menjadi objek perjanjian sewa ini harus dalam keadaan baik, boleh juga tidak tapi harus dibuat perjanjian untuk itu.⁸³

⁸¹ A Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit.*, hlm. 63.

⁸² *Ibid*, hlm 63-64.

⁸³ *Ibid*, hlm. 64.

Biasanya pihak yang menyewakan sebelum barangnya disewakan, barang itu selalu dirawatnya sedemikian rupa agar supaya barang tersebut berfungsi sebagaimana mestinya. Kalau sudah terjadi perjanjian sewa menyewa dengan pihak yang menyewa maka sudah tentu pihak yang menyewakan selalu menanggung kenikmatan penyewa dalam menguasai barang itu selama berjalannya waktu sewa.

Disamping kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan seperti yang sudah disebutkan diatas, maka pihak yang menyewakan ini diwajibkan pula untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Dan pihak yang menyewakan harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya pihak yang menyewa.⁸⁴

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewa sebagai kontraprestasinya.⁸⁵

Adapun kewajiban utama dari pihak penyewa sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1560 KUHPerdara, antara lain:⁸⁶

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak, suatu persetujuan

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 66.

⁸⁶ *Ibid.*

mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.

- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Jika pihak penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuannya atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat dibatalkan sewanya.⁸⁷

Pihak penyewa juga bertanggung jawab untuk segala kerusakanyang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan, bahwa kerusakan itu terjadi diluar salahnya.⁸⁸

4. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.⁸⁹ Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Dalam Pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 67.

⁸⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 59.

kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” ini kita simpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya.⁹⁰

Apabila yang musnah itu seluruh barang dengan sendirinya menurut hukum perjanjian sewa menyewa gugur. Kalau begitu akibat musnahnya seluruh barang yang disewa dengan sendirinya menggugurkan sewa menyewa. Tidak perlu diminta pernyataan batal.

Setelah musnahnya seluruh barang, pihak yang menyewa tidak lagi dapat menuntut pembayaran uang sewa. Tegasnya uang sewa dengan sendirinya gugur. Sebaliknya dengan musnahnya seluruh barang yang disewa, si penyewa tidak lagi dapat menuntut penggantian barang maupun ganti rugi. Akan tetapi harus diingat, kemusnahan barang yang dimaksud dalam pembicaraan ini haruslah kemusnahan yang terjadi akibat peristiwa *overmacht* atau kejadian tiba-tiba yang tak terhindarkan. Musnahnya bukan karena perbuatan si penyewa, pihak yang menyewakan atau si penyewa pihak ketiga.⁹¹

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 92.

⁹¹ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 234.

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Mengenai peraturan tentang berakhirnya suatu sewa menyewa dalam KUHPerdara ada beberapa macam, namun yang jelas bahwa semua peraturan itu adalah perlu bagi kedua belah pihak, baik untuk menentukan sikap selanjutnya maupun untuk memperjelas sampai dimana batas perjanjian tersebut, hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya persoalan-persoalan mengenai tenggang waktu sewa di kemudian hari.⁹²

Dalam Pasal 1570 KUHPerdara dikatakan jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jadi kalau perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka waktu atau jangka waktu sewa menyewa akan berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang telah disebutkan dalam perjanjian itu dilampaui, ini tanpa pemberitahuan untuk itu.

Kalau perjanjian sewa itu dibuat secara tidak tertulis atau secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁹³

⁹² A Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 75.

⁹³ *Ibid*, hlm. 75-76.

Secara umum Undang-Undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa. Dan akibat yang paling jauh dari berakhirnya sewa ialah “pengosongan” barang yang disewa. Pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir.⁹⁴

- a. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (Pasal 1576 KUHPerdara).
- b. Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan.
- c. Pengakhiran sewa menyewa baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya
- d. Ketentuan khusus pengakhiran sewa

6. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

Secara etimologis perjanjian dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'*, atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.

Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata *'ahd* (*al-'ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau

⁹⁴ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 238-240.

perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain.⁹⁵

Al-Ijarah berasal dari kata *al Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara' Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan dalam konteks KUHPerdara *Al Ijarah* disebut sebagai sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.

Dalam bahasa Arab sewa menyewa dikenal dengan *al-Ijarah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedi Muslim *ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Jadi antara pengertian dalam

⁹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Ctk. Pertama, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm.22.

bahasa Arab dan pengertian dalam KUHPerdara mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa pengertian dalam bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktu. Di dalam hukum Islam istilah orang yang menyewakan dikenal dengan *mukjir*, sedangkan orang yang menyewa diistilahkan dengan *musta'jir*, dan benda yang disewa dikenal dengan istilah *ma'jur*, serta uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ujrah*.⁹⁶

Secara yuridis agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu sarat lagi yaitu dewasa (*baligh*).

Rukun sewa menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subjek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada *ijab qabul* dari para pihak tersebut. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. *Mukjir* dan *mustakjir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.

⁹⁶ *Ibid*, hlm.69-70.

- b. *Mukjir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- c. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Bahwa di dalam perjanjian/akad sewa menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah.
- d. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang akan dijadikan objek sewa menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.
- e. Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
- f. Objek sewa menyewa dapat diserahkan.
- g. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.
- h. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan dipenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian/akad *ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹⁷

⁹⁷ *Ibid*, hlm.71-73.

Ijarah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat, dalam hal ini manfaat menjadi obyek transaksi. Dari segi ini, *Ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan lain sebagainya. Kedua, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut perburuhan.⁹⁸

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, risiko mengenai obyek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam hal terjadi kerusakan barang maka risiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.⁹⁹

⁹⁸ Ghufuron A. Mas'dai, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 183.

⁹⁹ Abdul Ghofur Anshori, *op.cit*, hlm.74-75.

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa menyewa adalah:¹⁰⁰

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan
- b. Rusaknya barang yang disewakan
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur a'laih*)
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan
- e. Adanya *uzur*

Adapun yang dimaksud *uzur* disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.

Sebab-sebab akad berakhir:

- a. Berakhirnya akad dengan *fasakh*

Yang dimaksud dengan pemutusan (*fasakh*) kontrak disini adalah “melepaskan perikatan kontrak” atau “menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi”.¹⁰¹

- b. Berakhirnya akad dengan *infisakh*

Infisakh, yakni putus dengan sendirinya (dinyatakan putus, putus demi hukum). Sebuah kontrak dinyatakan putus apabila isi

¹⁰⁰ *Ibid*, hlm.76.

¹⁰¹ Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Ctk. Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.186.

kontrak tidak mungkin dapat dilaksanakan (*istihalah al-tanfidz*)
disebabkan *afat samawiyah* (*force majeure*).¹⁰²

¹⁰² *Ibid*, hlm.190.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Klausula Baku Pembebanan Tanggung Jawab Bagi Penyewa Atas Rusak atau Musnahnya Benda Objek Sewa

Sebagaimana diketahui bahwa dalam perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan penyewa melalui perjanjian sewa menyewa seringkali memuat klausula baku yang seringkali menguntungkan pihak yang menyewakan di satu sisi, sedangkan disisi lain merugikan pihak penyewa. Oleh karena itu timbul permasalahan bagaimana keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa tersebut. Sebelum membahas lebih lanjut, penulis akan menguraikan terlebih dahulu mengenai pengertian perjanjian dan syarat-syarat sahnya perjanjian.

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, kita dapat melihat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPdata. Menurut ketentuan Pasal ini, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.¹⁰³ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰⁴

¹⁰³ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm, 77.

¹⁰⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 1.

Apabila pengertian perjanjian diterapkan dalam suatu perjanjian sewa menyewa, maka dapat dilihat bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu jenis atau kategori dari perjanjian. Hal ini karena dalam suatu perjanjian sewa menyewa terdapat hubungan hukum antara dua pihak yang saling berjanji dimana pihak pertama yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak kedua yaitu pihak penyewa.

KUHPerdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah:¹⁰⁵

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Disini orang yang cakap yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat

¹⁰⁵ A Qirom Syamsudin Meliala, *op.cit*, hlm. 9-11.

pemborors yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampunan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan.

4. Suatu sebab yang halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁰⁶

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

¹⁰⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit*, hlm. 17.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdota tersebut diatas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Jadi, yang dimaksudkan dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.¹⁰⁷

Selain mengenai pengertian perjanjian serta syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, KUHPerdota juga mengatur hukum perjanjian dimana dalam Buku III KUHPerdota hukum perjanjian menganut sistem terbuka atau menganut asas kebebasan berkontrak, dimana sistem terbuka ini mengandung asas kebebasan berkontrak. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang pada intinya menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 17-20.

membuatnya. Perkataan “semua” dapat ditafsirkan bahwa masyarakat diberi kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja dengan batasan-batasan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat seperti mengikatnya suatu Undang-Undang.

Adapun kebebasan untuk membuat perjanjian itu terdiri dari kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja dan bebas untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya. Adanya kebebasan yang diberikan oleh Pasal 1338 KUHPerdara itu membuat dalam masyarakat lahir bermacam-macam perjanjian jenis baru, yang salah satu diantaranya perjanjian sewa menyewa. Oleh karena itu, dalam pembahasan ini penulis akan menguraikan keabsahan klausula baku pembebanan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

Adapun salah satu bentuk klausula baku yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta adalah mobil tidak berasuransi, segala kerusakan, kehilangan, pelanggaran hukum, terkena bencana alam dan huru hara serta kecelakaan selama masa sewa yang berakibat pada mobil dan perlengkapannya adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya si penyewa. Dari permasalahan perjanjian sewa menyewa mobil yang memuat klausula baku tersebut antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dapat dilihat bahwa klausula tersebut merugikan pihak penyewa karena adanya

pengalihan tanggung jawab dalam perjanjian sewa menyewa dari pihak yang menyewakan agar menjadi tanggung jawab pihak penyewa.

Apabila ditinjau secara yuridis mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian sewa menyewa yang memuat klausula baku harus memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian. Maka dari itu penulis akan membahas satu persatu mengenai unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara apabila dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa yang memuat klausula baku, yaitu:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya

Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan berkehendak antara kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Dengan demikian, unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah harus ada persetujuan antara pihak yang menyewakan (biasanya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Dalam hal ini bahwa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa merupakan kedua belah pihak yang mempunyai kesepakatan berkehendak dalam rangka sewa menyewa., sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa mobil telah memenuhi syarat sah pertama suatu perjanjian sewa menyewa mobil yaitu kesepakatan kedua belah pihak.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa mobil tersebut haruslah dalam keadaan cakap bertindak. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara bahwa semua orang cakap (berwenang) membuat suatu perjanjian, kecuali mereka yang tergolong sebagai berikut:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang ditempatkan di bawah pengampuan
- c. Wanita bersuami
- d. Orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan perbuatan tertentu

Apabila syarat cakap untuk membuat suatu perjanjian diterapkan dalam perjanjian sewa menyewa mobil, maka perjanjian sewa menyewa mobil tersebut juga telah memenuhi syarat kedua sahnya suatu perjanjian.

3. Suatu hal tertentu

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian. Perjanjian sewa menyewa adalah bersifat konsensual yang bebas bentuknya bisa berdasarkan perjanjian lisan, bisa juga secara tertulis. Objek dari suatu perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, badan berwujud maupun tak

berwujud.¹⁰⁸ Sehingga disini jelas mengenai objek perjanjiannya adalah benda bergerak yaitu kendaraan berupa mobil.

4. Suatu sebab yang halal

Jadi yang dimaksud disini dengan perkataan “sebab” adalah isi perjanjian itu sendiri.¹⁰⁹ Yang dimaksudkan sebagai isi perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang satu menginginkan kenikmatan atas suatu benda. Disini lain daripada pembicaraan tentang syarat kesepakatan dan kecakapan bertindak kita berbicara tentang syarat keabsahan, bukan syarat untuk adanya perjanjian, karena suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat, bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan perkataan lain, disini kita berbicara tentang unsur *essensialia* daripada perjanjian. Jadi di samping bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Mereka mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasarkan Pasal 1320 *jo* Pasal 1337 KUHPerdara isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹¹⁰ Apabila ketentuan mengenai suatu sebab yang halal dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa mobil yang memuat klausula baku maka perjanjian tersebut termasuk kategori perjanjian yang tidak sah karena adanya pembatasan-

¹⁰⁸ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *op.cit*, hlm. 135.

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 77.

¹¹⁰ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 305-306.

pembatasan dalam suatu perjanjian sehingga berakibat batal demi hukum.

Adapun alasan mengapa perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta yang memuat klausula baku batal demi hukum karena dilanggarnya syarat sebab yang halal adalah karena walaupun kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam hal ini cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi sebabnya adalah terlarang karena perjanjian itu dibuat dengan adanya maksud untuk membebanankan tanggung jawab bagi penyewa atas rusak atau musnahnya benda objek sewa sehingga pihak yang menyewakan tidak menanggung apabila terjadi rusak atau musnahnya benda objek sewa sekalipun terjadi dalam keadaan memaksa.

Pengaturan tentang risiko atas musnahnya benda objek sewa terdapat dalam Pasal 1553 KUHPerduta. Peraturan hukum ini bersifat memaksa yang tidak bisa disimpangi oleh orang-orang yang berkepentingan dimana orang-orang yang berkepentingan harus tunduk dan mentaatinya. Pasal 1553 KUHPerduta tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.”

Menurut pendapat Subekti dari perkataan “gugur demi hukum” inilah kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat

musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.¹¹¹

Apa yang telah dikatakan Subekti dapat digunakan untuk menganalisa isi Pasal 1553 KUHPerdara. Dengan demikian mengandung arti, bahwa risiko atas musnahnya benda objek sewa dalam perjanjian sewa menyewa ada di pihak yang menyewakan atau dipikul oleh pemilik barang, tapi juga sebaliknya dari pihak penyewa dalam arti bahwa uang sewa yang dibayarkan karena waktu persewaan belum waktunya berakhir, tidak dapat kembali menuntut sisanya. Maka dari itu bahwa perkataan “gugur demi hukum” diatas mengandung maksud bahwa dari semula tiadalah diterbitkan perikatan, sehingga pihak-pihak yang tadinya bersepakat di dalam perjanjian kembali kepada keadaan semula sebagaimana halnya sebelum lahirnya perikatan.

Dari analisa pendapat Subekti diatas, menurut penulis bahwa pengaturan soal risiko yang terdapat dalam Pasal 1553 KUHPerdara, memang sesuai dengan rasa keadilan atau dengan kata lain bahwa peraturan itu benar dan patut. Tetapi yang terdapat pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta berdasarkan iktikad baik tidak mencerminkan rasa keadilan. Penempatan beban penanggung jawab pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta belum tepat. Hal ini dikarenakan pada umumnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya dan tidak seorangpun yang bisa mengatakan bahwa

¹¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hlm. 92.

ia tidak mau dibebani risiko atas barang miliknya sendiri. Karena dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati oleh pihak penyewa.

Selain itu, alasan mengapa perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta batal demi hukum adalah, karena tidak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak juga, dengan kata lain apabila dikaitkan dengan ketentuan bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dalam hal ini tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang, melainkan hanya perjanjian yang dibuat secara sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta dengan klausula baku adalah perjanjian dengan adanya pembatasan sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah dan merugikan salah satu pihak.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa syarat sah suatu perjanjian telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Namun selain itu agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut juga harus tidak bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian lain yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Adanya klausula baku dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa

Rent Car Yogyakarta apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUHPerdota tentu saja melanggar syarat iktikad baik.

Pasal 1338 KUHPerdota memerintahkan supaya perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik yang bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan tersebut. Berdasarkan asas iktikad baik, klausula baku penempatan beban penanggung jawab yang ada pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta kepada penyewa tidak tepat. Perjanjian harus dilaksanakan para pihak secara patut tanpa paksaan atau penipuan, atau penyalahgunaan kehendak lainnya.¹¹²

Apabila klausula baku dikaitkan dengan doktrin ketidakadilan tentu saja hal ini sangat bertentangan. Yang dimaksud dengan doktrin ketidakadilan ini (*unconscionability*) adalah suatu doktrin dalam ilmu hukum kontrak yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan manakala dalam kontrak tersebut terdapat klausula yang tidak adil dan sangat memberatkan salah satu pihak, sungguhpun kedua belah pihak telah menandatangani kontrak yang bersangkutan. Biasanya doktrin ketidakadilan (*unconscionability*) ini mengacu pada posisi tawar menawar dalam kontrak tersebut yang sangat berat sebelah karena tidak terdapat pilihan dari pihak yang dirugikan disertai dengan klausula dalam kontrak yang sangat tidak adil

¹¹² Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk. Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 150.

sehingga memberikan keuntungan yang tidak wajar bagi pihak lainnya.¹¹³ Sehingga jelas bahwa adanya klausula baku juga bertentangan dengan doktrin ketidakadilan, karena dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta tersebut terdapat klausula yang tidak adil dan memberatkan salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak penyewa.

Penerapan klausula baku merupakan sesuatu yang menurut hukum tidak boleh dilaksanakan karena membuat kedudukan salah satu pihak menjadi tidak seimbang. Hal ini mengingat asas kebebasan berkontrak sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta.

Pasal 1335 *jo* 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu sebab dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu sebab dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

Di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta dibagian bawah perjanjian dituliskan klausula baku yang berbunyi, mobil tidak berasuransi, segala kerusakan, kehilangan, pelanggaran hukum, terkena bencana alam dan huru hara serta kecelakaan selama masa sewa yang berakibat pada mobil dan perlengkapannya adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya si penyewa. Klausula yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta tersebut bertentangan

¹¹³ Munir Fuady, Ctk. Ketiga, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 52-53.

dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha”

Selain itu letak klausula baku yang tercantum di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta yang tertulis kecil di bawah perjanjian bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

“Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.”

Dengan demikian bahwa klausula baku di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta tidak sah dikarenakan tidak memenuhi syarat adanya suatu sebab yang halal dikarenakan di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta salah satu klausula bakunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak, isinya tidak boleh bertentangan

dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum. Sehingga konsekuensinya adalah klausula tersebut batal demi hukum.

B. Tanggung Jawab Penyewa Atas Rusak atau Musnahnya Benda Objek Sewa pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta

Tanggung jawab merupakan salah satu dari konsekuensi yang timbul pada perjanjian sewa menyewa. Hal ini untuk memberikan rasa aman bagi masing-masing pihak yang terlibat di dalam perjanjian sewa menyewa. Hal itu pula yang berlaku pada perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta.

Pengertian risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.¹¹⁴ Pengaturan risiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara. Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Dalam Pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” ini kita simpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat

¹¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hlm. 59.

musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya.¹¹⁵

Dari perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta ditemukan klausul yang berbunyi, mobil tidak berasuransi, segala kerusakan, kehilangan, pelanggaran hukum, terkena bencana alam dan huru hara serta kecelakaan selama masa sewa yang berakibat pada mobil dan perlengkapannya adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya si penyewa.

Berdasarkan klausula baku yang terdapat di perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta maka jelas bahwa yang menanggung risiko dalam hal kerusakan mobil ini ditanggung oleh pihak penyewa. Hal ini sesuai dengan Pasal 1564 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar salahannya.

Dalam ketentuan Pasal 1564 KUHPerdara terdapat kata kecuali yang dapat di garis bawahi. Dimana penyewa di berikan hak untuk membuktikan apabila terjadi kerusakan pada barang yang ia sewa selama waktu sewa, maka ia bisa tidak di kenai pertanggung jawaban selama bisa membuktikannya.

Berdasarkan klausula baku yang terdapat di perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta bahwa yang menanggung risiko

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 92.

dalam hal kerusakan mobil ini ditanggung oleh pihak penyewa. Di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta jika terkena bencana alam yang menanggung risiko penyewa. Hal ini tentu bertolak belakang dengan ketentuan Pasal 1553 KUHPerdara. Tentu saja hal ini tidak mencerminkan keadilan. Pihak penyewa yang mengalami keadaan memaksa tidak dapat dimintain pertanggung jawaban karena peristiwa tersebut diluar kemampuan manusia. Karena di dalam perjanjian sewa menyewa tidak menjadikan perpindahan hak milik, melainkan hanya untuk dinikmati kegunaanya. Penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu. Jadi dalam hal ini risiko yang terjadi karena keadaan memaksa berada pada pihak yang menyewakan, sehingga tidak dapat dibebankan kepada penyewa, kecuali kerusakan itu timbul karena kelalaian atau kesalahan dari penyewa yang dapat dibuktikan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang sudah penulis uraikan di bab sebelumnya, maka dapat penulis simpulkan bahwa:

1. Klausula yang berbunyi mobil tidak berasuransi, segala kerusakan, kehilangan, pelanggaran hukum, terkena bencana alam dan huru hara serta kecelakaan selama masa sewa yang berakibat pada mobil dan perlengkapannya adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya si penyewa, bertentangan dengan salah satu dari empat syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Adapun syarat sah nya perjanjian yang bertentangan tersebut adalah suatu sebab yang halal. Selain itu salah satu klausula baku dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Tanggung jawab atas risiko dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta ada pada pihak yang menyewakan. Karena di dalam perjanjian sewa menyewa tidak menjadikan perpindahan hak milik, melainkan hanya untuk dinikmati kegunaanya.

B. Saran

Alangkah baiknya CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta sebagai pihak yang memiliki posisi lebih kuat tidak begitu saja memanfaatkan keadaan untuk membuat klausula-klausula baku yang cenderung menguntungkan dirinya. Pihak penyewa diharapkan lebih mengerti terlebih dahulu dan teliti akan setiap klausula baku yang termuat di dalam perjanjian sewa menyewa mobil di CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta agar tidak merugikan bagi dirinya sendiri. Selain itu CV Naswa *Rent Car* Yogyakarta diharapkan menuliskan perjanjian sewa menyewa mobil dalam format sesuai kaidah yang berlaku yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Agar pihak penyewa dapat mengerti, dan memahami, serta tahu akan maksud isi perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Ctk. Pertama, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2010
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983
- Ghufron A. Mas'dai, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, Liberty, 1984
- Inosentius Samsul, *Hukum Perlindungan Konsumen Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Ctk. Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982
- Munir Fuady, Ctk. Ketiga, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Ctk. Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Ctk. Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013

_____, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk. Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keduapuluhsatu, Intermasa, Jakarta, 2005

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Ctk. Keenambelas, Intermasa, Jakarta, 1982

Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung

Peraturan perundang-undangan:

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

LAMPIRAN