



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 6 Tahun 2024 Page 2447-2460

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia

Grisella Avelyn^{1✉}, Michelle Clementina Bianca²

Universitas Pelita Harapan

Email: avelyngrisella@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum perjanjian sewa-menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia dengan pendekatan metode normatif, yang fokus pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan studi kasus relevan. Perjanjian sewa-menyewa memiliki relevansi penting dalam sistem hukum perdata Indonesia, baik sebagai instrumen ekonomi maupun hukum yang mengatur hubungan antara pemilik dan penyewa. Penelitian ini mengungkapkan dasar hukum perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, termasuk landasan yuridis, prinsip-prinsip yang mendasarinya, serta hak dan kewajiban para pihak terkait, yakni pemilik (lessor) dan penyewa (lessee). Selain itu, penelitian ini juga membahas aspek legal dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, seperti kecakapan dan syarat sah perjanjian, bentuk perjanjian, serta masalah wanprestasi dan konsekuensinya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang praktik hukum perjanjian sewa-menyewa di Indonesia serta kontribusinya terhadap kepastian hukum dalam transaksi perdata.

Kata Kunci: *Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Hukum Perdata*

Abstract

This study aims to analyze the legal aspects of lease agreements within the context of Indonesian civil law using a normative method approach, focusing on the examination of regulations, legal doctrines, and relevant case studies. Lease agreements hold significant relevance in the Indonesian civil law system, both as an economic and legal instrument that governs the relationship between property owners and tenants. This research reveals the legal basis of lease agreements in Indonesia, including the juridical foundation, underlying principles, as well as the rights and obligations of the parties involved, namely the lessor and the lessee. Furthermore, this study also discusses the legal aspects in the drafting and execution of lease agreements, such as the capacity and valid conditions of the agreement, the form of the agreement, as well as issues related to default (*wanprestasi*) and its consequences. The findings of this study are expected to provide a deeper understanding of the legal practice of lease agreements in Indonesia and their contribution to legal certainty in civil transactions.

Keywords: Law, Lease Agreements, Civil Law

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang diatur dalam hukum perdata Indonesia. Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan di mana satu pihak menyerahkan penggunaan barangnya kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan imbalan uang sewa. Dalam konteks ini, perjanjian sewa-menyewa berfungsi sebagai dasar hukum yang memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan barang atau objek sewaan sesuai dengan syarat yang disepakati (Manangin et al., 2024).

Dalam hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak begitu ada kesepakatan bersama tanpa harus melalui formalitas tertentu (Istoati & Hanim, 2021). Asas ini menggarisbawahi bahwa kehendak bebas para pihak adalah faktor penentu dalam pembentukan perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau kepentingan umum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, konsensualisme memungkinkan fleksibilitas dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan kesepakatan yang dibuat.

Asas kebebasan berkontrak merupakan landasan penting dalam perjanjian sewa-menyewa (Gomulja & Adjie, 2020). Prinsip ini memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian secara bebas, termasuk hak dan kewajiban masing-masing selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak menyesuaikan isi perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan

mereka, seperti menentukan durasi sewa, besaran uang sewa, serta ketentuan-ketentuan tambahan lainnya.

Meskipun kebebasan berkontrak berlaku, asas ini memiliki batasan. Salah satunya adalah ketentuan dalam KUHPerdara yang tidak mengizinkan isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Pada praktiknya, pembatasan ini sering diterapkan untuk menghindari eksploitasi atau ketidakadilan bagi salah satu pihak. Misalnya, pemilik tidak dapat memasukkan klausul yang mengharuskan penyewa menanggung biaya perbaikan yang seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik, kecuali telah ada kesepakatan yang wajar.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pemilik memiliki hak untuk menerima pembayaran uang sewa dan hak untuk mendapatkan kembali barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir. Selain itu, pemilik berkewajiban menyerahkan barang dalam keadaan baik dan memastikan barang dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya. Jika barang rusak karena kelalaian pemilik, maka pemilik berkewajiban memperbaiki barang tersebut agar dapat digunakan kembali oleh penyewa.

Di sisi lain, penyewa berhak menggunakan barang yang disewakan sesuai dengan tujuan yang disepakati. Penyewa juga berkewajiban untuk menjaga barang tersebut dan mengembalikannya dalam kondisi yang sama saat perjanjian berakhir, kecuali jika terdapat kerusakan yang wajar akibat pemakaian normal. Jika penyewa menggunakan barang di luar kesepakatan atau tidak mengembalikannya pada waktu yang ditentukan, maka penyewa dapat dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa juga harus berlandaskan asas iktikad baik atau good faith. Artinya, kedua belah pihak harus menjalankan kewajibannya dengan niat baik dan tidak berusaha untuk merugikan pihak lain. Misalnya, pemilik tidak boleh menuntut penyewa secara tidak wajar atas kerusakan yang wajar, sementara penyewa juga tidak boleh menggunakan barang sewaan dengan cara yang merugikan atau mengurangi nilai barang.

Dalam konteks sewa-menyewa, wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Pemilik atau penyewa yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang tertulis dalam perjanjian atau KUHPerdara. Misalnya, jika penyewa gagal membayar uang sewa, pemilik dapat mengambil tindakan hukum untuk mendapatkan kembali barang yang disewakan atau menuntut pembayaran sewa yang tertunda.

Akibat hukum dari wanprestasi meliputi pemberian kompensasi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, serta pembayaran biaya perkara (Sirait et al., 2020). Jika penyewa tidak

mematuhi perjanjian, pemilik memiliki hak untuk memutuskan kontrak sewa dan menarik kembali barang yang disewakan. Sebaliknya, jika pemilik melanggar ketentuan dalam perjanjian, penyewa berhak untuk menuntut pengembalian uang sewa atau meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul.

Asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak menjadi fondasi penting dalam perjanjian sewa-menyewa, memberikan ruang bagi para pihak untuk membuat kesepakatan yang sesuai kebutuhan mereka. Meski demikian, asas ini dibatasi oleh peraturan hukum dan asas kepatutan agar tercipta keseimbangan hak dan kewajiban. Dengan adanya prinsip-prinsip tersebut, perjanjian sewa-menyewa dalam hukum perdata Indonesia dapat menjamin keadilan bagi kedua belah pihak dalam menjalankan hak dan kewajiban mereka.

Dalam konteks hukum perdata di Indonesia, perjanjian sewa-menyewa memiliki peran yang sangat penting karena banyak digunakan dalam berbagai transaksi ekonomi dan sosial, mulai dari penyewaan properti, kendaraan, hingga peralatan komersial. Perjanjian ini bukan hanya sekadar kesepakatan antara dua pihak, tetapi juga sebagai sarana hukum yang melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak, baik pemilik maupun penyewa.

Dasar hukum utama yang mengatur perjanjian sewa-menyewa di Indonesia tercantum dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPperdata. Ketentuan ini mencakup definisi perjanjian sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, serta kondisi-kondisi khusus yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. KUHPperdata bertindak sebagai kerangka dasar yang mengarahkan perjanjian sewa-menyewa agar dilaksanakan sesuai dengan aturan dan prinsip hukum yang berlaku.

Pasal 1548 KUHPperdata menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan di mana satu pihak (pemilik) memberikan hak penggunaan suatu barang kepada pihak lain (penyewa) untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan. Definisi ini memberikan batasan yang jelas tentang peran masing-masing pihak dan memastikan bahwa objek yang disewakan dapat digunakan sesuai kesepakatan bersama.

Dalam ketentuan KUHPperdata, pemilik memiliki hak untuk menerima pembayaran sewa sebagai imbalan atas penggunaan barangnya oleh penyewa. Selain itu, pemilik memiliki hak untuk mendapatkan kembali barang tersebut setelah masa sewa berakhir. Hak ini dijamin oleh hukum untuk memastikan bahwa pemilik tetap memiliki kontrol atas barang yang disewakan.

Pemilik memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang dalam kondisi baik dan dapat digunakan sesuai tujuan sewa. Jika barang mengalami kerusakan atau cacat yang memengaruhi penggunaannya, pemilik bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan.

Pasal 1550 KUHPerdata menegaskan kewajiban ini sebagai bentuk perlindungan terhadap hak penyewa agar bisa memanfaatkan barang dengan optimal.

Hak utama penyewa adalah hak untuk menggunakan barang yang disewakan sesuai peruntukannya. Pasal 1551 KUHPerdata menegaskan bahwa penyewa memiliki hak penuh untuk memanfaatkan barang selama masa sewa tanpa gangguan dari pihak lain, termasuk pemilik, asalkan penggunaannya tidak melanggar kesepakatan atau tujuan awal dari sewa-menyewa tersebut.

Dalam Pasal 1560 KUHPerdata, penyewa diwajibkan untuk menjaga dan memelihara barang yang disewa serta mengembalikannya dalam kondisi baik setelah masa sewa berakhir. Kewajiban ini mendorong penyewa untuk bertindak dengan tanggung jawab selama menggunakan barang, sehingga nilai dan kondisi barang tetap terjaga seperti saat perjanjian awal.

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak, baik pemilik maupun penyewa, tidak memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. KUHPerdata mengatur bahwa pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau memutuskan perjanjian jika wanprestasi terjadi. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi para pihak agar setiap kesepakatan dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dijalankan dengan penuh tanggung jawab.

Jika terjadi perselisihan antara pemilik dan penyewa, KUHPerdata memberikan opsi bagi kedua belah pihak untuk menyelesaikannya melalui mekanisme hukum. Penyelesaian sengketa ini bisa dilakukan melalui pengadilan atau alternatif lain seperti mediasi. Dengan adanya aturan penyelesaian sengketa, hukum memberikan jalan bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh keadilan dan menjaga hubungan hukum yang seimbang.

KUHPerdata yang merupakan peninggalan kolonial Belanda tetap relevan dalam mengatur perjanjian sewa-menyewa di Indonesia hingga kini, namun terdapat kebutuhan untuk menyesuaikan ketentuannya dengan perkembangan sosial dan ekonomi. Modernisasi ketentuan perjanjian sewa-menyewa dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan melindungi kepentingan para pihak sesuai dengan perkembangan zaman. Hal ini menjadi perhatian penting dalam penelitian hukum untuk memastikan bahwa perjanjian sewa-menyewa di Indonesia dapat berjalan efektif dan adil.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum yang melingkupi perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, khususnya dalam konteks ketentuan KUHPerdata Pasal 1548 hingga 1600. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pemahaman terhadap hak dan kewajiban para pihak sangat penting guna menciptakan kepastian hukum, menjaga keseimbangan

hak, serta menghindari potensi konflik. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat teridentifikasi prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa, sehingga peran dan tanggung jawab masing-masing pihak dapat lebih dipahami. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam pengembangan teori dan praktik hukum perdata di Indonesia, serta menjadi acuan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa-menyewa agar lebih memahami dasar hukum yang melindungi kepentingan mereka.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini menggunakan metode normatif yang berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan studi kasus relevan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa di Indonesia. Metode normatif dipilih karena memungkinkan penelitian untuk mengidentifikasi, memahami, dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 hingga 1600 KUHPperdata. Selain itu, pendekatan ini juga mencakup telaah doktrin hukum yang mendasari konsep-konsep hukum perdata, seperti asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme.

Teknik pengumpulan data dilakukan secara sekunder melalui studi literatur, yang meliputi pengumpulan bahan-bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan, serta bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan artikel akademis yang membahas tentang perjanjian sewa-menyewa. Analisis yuridis dalam studi ini berfungsi untuk mengolah data yang diperoleh dan mengkaji relevansi aturan hukum dalam konteks praktis. Dengan demikian, pendekatan normatif ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif terkait aspek hukum yang melingkupi perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, serta mendukung pengembangan rekomendasi hukum yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian sewa-menyewa di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), terutama pada Pasal 1548 hingga 1600. Ketentuan ini mengatur berbagai aspek, mulai dari hak dan kewajiban para pihak hingga konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran. Melalui peraturan ini, hukum Indonesia memastikan adanya perlindungan hukum bagi pemilik dan penyewa dalam transaksi sewa-menyewa, baik untuk keperluan pribadi maupun komersial. Perjanjian sewa-menyewa ini

bersifat konsensual, artinya kesepakatan antara pemilik dan penyewa sudah sah sejak dicapainya persetujuan.

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa juga berperan penting dalam melindungi kepentingan para pihak. Pemilik tetap memiliki hak kepemilikan atas barang yang disewakan, sementara penyewa berhak menggunakan barang tersebut sesuai kesepakatan selama masa kontrak. Ketentuan ini memastikan bahwa meskipun hak penggunaan dialihkan kepada penyewa, hak milik tetap berada di tangan pemilik. Prinsip ini berperan untuk mencegah sengketa kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik, sekaligus memberikan jaminan bagi penyewa dalam menggunakan barang sewaan tanpa merasa terganggu.

Lebih lanjut, perjanjian sewa-menyewa menjadi sangat relevan dalam berbagai sektor di Indonesia, khususnya dalam penggunaan tanah, bangunan, dan aset-aset properti lainnya. Sebagai contoh, dalam bidang properti komersial, banyak pelaku usaha menyewa bangunan atau lahan untuk menjalankan bisnis mereka, tanpa harus membeli properti tersebut. Dengan adanya perjanjian sewa-menyewa, pelaku usaha dapat memperoleh akses terhadap properti yang diperlukan dengan biaya lebih rendah daripada membelinya, sehingga meningkatkan fleksibilitas bisnis. Di sisi lain, pemilik properti mendapatkan pemasukan melalui pembayaran sewa yang stabil.

Namun, dalam praktiknya, masih banyak tantangan yang dihadapi terkait pemahaman dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa. Salah satu kendala umum adalah kurangnya pemahaman dari para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian tersebut. Hal ini dapat memicu sengketa hukum ketika terjadi wanprestasi, atau kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban. Misalnya, ketika penyewa tidak merawat properti sesuai kesepakatan, atau ketika pemilik tidak memenuhi kewajiban perawatan tertentu. Oleh karena itu, dibutuhkan perjanjian tertulis yang jelas dan detail untuk meminimalisir kesalahpahaman dan memastikan masing-masing pihak memahami tanggung jawabnya.

Perjanjian sewa-menyewa memainkan peran krusial dalam ekonomi dan sistem hukum Indonesia. Dengan regulasi yang lebih adaptif dan edukasi yang lebih baik mengenai hak serta kewajiban dalam kontrak sewa-menyewa, diharapkan praktik ini dapat berjalan lebih efektif dan mengurangi potensi konflik. Upaya ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat pada sistem hukum perdata serta mendukung pertumbuhan ekonomi yang lebih stabil melalui kemudahan akses terhadap properti dan aset lainnya.

Dasar Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia

Dasar hukum perjanjian sewa-menyewa di Indonesia tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pasal-pasal ini mengatur definisi perjanjian sewa-menyewa sebagai suatu persetujuan di mana pemilik menyerahkan hak penggunaan atas barang kepada pihak penyewa dengan syarat membayar sewa. Agar perjanjian sewa-menyewa ini sah dan dapat dilaksanakan, ada syarat sahnya perjanjian yang harus terpenuhi sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, adanya objek tertentu, dan suatu sebab yang halal (Wulandari et al., 2021). Melalui aturan ini, hukum Indonesia menetapkan kerangka dasar yang mengatur hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa, termasuk konsekuensi hukum yang timbul apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang disepakati. Peraturan ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam kontrak sewa-menyewa (Kirtan et al., 2023).

Prinsip konsensualisme merupakan landasan utama dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, yang berarti bahwa perjanjian sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak. Dalam hal ini, perjanjian sewa-menyewa tidak membutuhkan formalitas khusus seperti pencatatan atau persetujuan dari pihak ketiga untuk menjadi sah secara hukum. Selama para pihak yang terlibat sepakat dan memenuhi syarat sah perjanjian, seperti kecakapan hukum dan kesepakatan objek yang sah, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum. Prinsip ini menegaskan bahwa kepercayaan dan komitmen antara pemilik dan penyewa menjadi pondasi utama dalam pelaksanaan perjanjian.

Dalam setiap perjanjian sewa-menyewa, para pihak diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik, atau *te goeder trouw*. Prinsip ini mengharuskan kedua belah pihak untuk bertindak jujur, terbuka, dan beritikad baik dalam menjalankan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian. Pemilik harus memastikan bahwa barang yang disewakan berada dalam kondisi baik dan layak pakai, sedangkan penyewa bertanggung jawab untuk menggunakan barang sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Prinsip ini memberikan perlindungan hukum tambahan bagi para pihak, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan dan keadilan dalam perjanjian dapat terwujud.

Perjanjian sewa-menyewa memisahkan konsep kepemilikan dan penguasaan. Dalam hubungan sewa-menyewa, pemilik (*lessor*) tetap memiliki hak kepemilikan atas barang atau aset yang disewakan, sedangkan penyewa (*lessee*) diberikan hak penguasaan dan penggunaan barang tersebut selama jangka waktu tertentu. Hak penguasaan yang diberikan kepada penyewa bersifat sementara, sehingga setelah masa sewa berakhir,

barang atau aset harus dikembalikan kepada pemilik. Konsep ini penting untuk mencegah penyalahgunaan hak oleh penyewa dan menjamin bahwa pemilik tetap memegang hak penuh atas barang tersebut, meskipun hak penggunaan sementara diberikan kepada penyewa.

Landasan yuridis dan prinsip-prinsip dalam perjanjian sewa-menyewa juga mencakup perlindungan hukum bagi kedua pihak. Pemilik dilindungi dari risiko kehilangan aset atau kerugian yang diakibatkan oleh penyewa yang tidak bertanggung jawab, sementara penyewa juga mendapat kepastian bahwa ia dapat menggunakan barang tersebut selama memenuhi kewajibannya. Jika terjadi wanprestasi, KUHPerdata memberikan dasar bagi pemilik untuk menuntut ganti rugi atau mengakhiri perjanjian. Demikian pula, penyewa memiliki hak untuk meminta pertanggungjawaban pemilik jika barang yang disewa tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Perlindungan ini memastikan bahwa hubungan hukum sewa-menyewa berjalan dengan lancar, serta kedua belah pihak mendapatkan hak dan kewajibannya sesuai hukum yang berlaku.

Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, khususnya hak dan kewajiban pemilik (lessor) serta penyewa (lessee), memainkan peran penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara kedua pihak. Pemilik memiliki hak untuk menerima pembayaran dari penyewa sebagai bentuk kompensasi atas penggunaan barang atau properti yang disewakan. Hak ini didasarkan pada kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian yang disusun secara tertulis atau lisan. Melalui hak ini, pemilik memperoleh keuntungan finansial sebagai imbalan atas izin penggunaan barang atau properti yang dimiliki, sekaligus memastikan hak miliknya tetap terjaga selama masa sewa (Sirait et al., 2020).

Selain hak atas pembayaran, pemilik juga memiliki hak untuk mendapatkan kembali barang atau properti dalam kondisi baik setelah masa sewa berakhir. Ini berarti, pemilik berhak mengharapkan barang tersebut tetap dalam keadaan terjaga dan tidak mengalami kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian penyewa. Kondisi ini diatur untuk melindungi pemilik dari potensi kerugian material akibat penggunaan yang tidak semestinya oleh penyewa. Hak ini biasanya diimbangi dengan kewajiban penyewa untuk menjaga barang tersebut dalam kondisi baik selama masa sewa berlangsung, sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak.

Di sisi lain, pemilik juga memiliki kewajiban tertentu yang harus dipenuhi agar hak-hak penyewa dapat terlaksana dengan baik. Salah satu kewajiban utama pemilik adalah menyerahkan barang atau properti dalam kondisi layak pakai pada saat penyerahan awal. Barang atau properti harus diserahkan sesuai spesifikasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Kewajiban ini bertujuan agar penyewa dapat langsung menggunakan barang atau properti tersebut tanpa menghadapi masalah yang mengganggu penggunaan, seperti kerusakan awal atau ketidaksesuaian dengan deskripsi dalam kontrak. Selain itu, pemilik berkewajiban menjaga barang atau properti agar tetap dalam kondisi layak selama masa sewa, kecuali bila perawatan menjadi tanggung jawab penyewa.

Hak penyewa juga menjadi aspek penting dalam perjanjian sewa-menyewa. Penyewa memiliki hak untuk menggunakan barang atau properti selama masa sewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam kontrak. Hak ini memungkinkan penyewa untuk memanfaatkan barang atau properti tersebut demi kepentingan mereka, baik untuk keperluan pribadi maupun komersial, tanpa takut akan gangguan dari pihak pemilik. Pemilik tetap memiliki barang, sedangkan penyewa berhak menggunakan barang tersebut selama periode kontrak dan sesuai dengan syarat yang disepakati (Abdini et al., 2024) Hak ini memastikan bahwa penyewa mendapatkan manfaat sepenuhnya dari barang yang disewa, asalkan penggunaan tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Di sisi lain, penyewa juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, seperti menjaga kondisi barang atau properti dan mengembalikannya dalam keadaan yang layak saat masa sewa berakhir. Penyewa wajib melakukan perawatan yang diperlukan agar barang tetap dalam kondisi baik, terutama jika perjanjian mencantumkan kewajiban perawatan tersebut. Selain itu, penyewa juga bertanggung jawab atas pembayaran sewa sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam perjanjian. Dengan adanya pemenuhan kewajiban ini, hubungan antara pemilik dan penyewa dapat berjalan dengan harmonis, karena kedua pihak saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan perjanjian yang berlaku.

Aspek Legal dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa

Aspek legal dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa di Indonesia mengacu pada beberapa elemen utama, termasuk kecakapan hukum para pihak, syarat sah perjanjian, bentuk perjanjian, serta dampak wanprestasi. Pemahaman tentang aspek-aspek ini sangat penting untuk memastikan perjanjian yang dibuat sah secara hukum, dapat dijalankan dengan baik, dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Dalam hukum perdata, syarat sah perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum,

objek yang jelas, dan tujuan yang sah. Tanpa memenuhi syarat-syarat ini, perjanjian sewa-menyewa bisa dianggap batal atau tidak berlaku.

Kecakapan hukum menjadi salah satu aspek penting dalam perjanjian sewa-menyewa, terutama yang terkait dengan usia dan kondisi mental para pihak. Menurut KUHPperdata, pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus dianggap dewasa (biasanya berusia 18 tahun atau lebih) (Gumilang & Naswardhani, 2022) dan mampu secara mental untuk memahami serta menanggung konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat. Jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat kecakapan, perjanjian tersebut bisa dianggap tidak sah. Kecakapan ini diperlukan agar para pihak memiliki pemahaman yang cukup mengenai hak dan kewajiban mereka dalam kontrak, sehingga dapat meminimalisir risiko wanprestasi atau perselisihan di kemudian hari.

Selain kecakapan, bentuk perjanjian juga berperan penting dalam legalitas perjanjian sewa-menyewa. Sejalan dengan hal tersebut penelitian (Rais, 2023) menyoroti pentingnya perjanjian tertulis dalam meminimalkan sengketa dan peran yurisprudensi dalam pembentukan hukum sewa-menyewa di Indonesia. Pada prinsipnya, perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, namun perjanjian tertulis sering kali lebih diutamakan karena memiliki bukti dokumentasi yang kuat. Dalam praktik hukum di Indonesia, perjanjian tertulis memudahkan pembuktian di pengadilan jika terjadi sengketa. Meskipun perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan hukum, perjanjian tertulis dapat mencakup lebih detail mengenai hak, kewajiban, dan ketentuan lainnya, yang menjadi acuan jika salah satu pihak melanggar perjanjian. (Kapitan et al., 2024) menekankan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tercantum dalam kesepakatan bersama. Oleh karena itu, penyusunan perjanjian tertulis dengan detail dan jelas sangat disarankan dalam transaksi sewa-menyewa.

Wanprestasi, atau kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya, memiliki dampak hukum yang signifikan dalam perjanjian sewa-menyewa. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan, pihak lainnya dapat menuntut kompensasi atau mengajukan pembatalan perjanjian. Contohnya, jika penyewa tidak membayar biaya sewa tepat waktu, pemilik dapat menuntut pembayaran tambahan atau bahkan memutus perjanjian. Demikian pula, jika pemilik tidak menyediakan properti dalam kondisi yang sesuai, penyewa dapat menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi. Ketentuan terkait wanprestasi ini menjadi penting agar setiap pihak dapat memperoleh keadilan apabila terjadi pelanggaran.

Aspek legal dalam perjanjian sewa-menyewa menuntut pemenuhan kecakapan, bentuk perjanjian yang sesuai, serta pemahaman terhadap konsekuensi wanprestasi. Perjanjian yang sah secara hukum melindungi hak dan kepentingan para pihak serta memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya. Dalam konteks hukum perdata di Indonesia, aspek-aspek ini memberikan kerangka kerja yang memastikan agar transaksi sewa-menyewa berjalan sesuai hukum yang berlaku, mengurangi risiko sengketa, dan menciptakan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

SIMPULAN

Temuan utama dari penelitian ini menyoroti bahwa aspek hukum perjanjian sewa-menyewa di Indonesia diatur secara komprehensif dalam KUHPerdata, dengan perincian hak dan kewajiban yang jelas bagi kedua belah pihak. Perjanjian sewa-menyewa tidak hanya membutuhkan kesepakatan antara penyewa dan pemberi sewa, tetapi juga perlindungan hukum bagi kedua pihak agar hak mereka tetap terlindungi selama masa berlaku perjanjian. Hasil ini menunjukkan bahwa meskipun ketentuan hukum sudah cukup baik, masih terdapat celah yang sering dimanfaatkan dalam praktik, terutama ketika perjanjian tidak dituangkan secara tertulis atau dibuat tanpa memperhatikan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Implikasi dari temuan ini menunjukkan pentingnya pemahaman mendalam tentang hukum perjanjian sewa-menyewa bagi semua pihak yang terlibat. Dalam praktik hukum perdata di Indonesia, ketidakpatuhan atau kesalahan dalam memahami ketentuan perjanjian sewa-menyewa dapat menimbulkan konflik yang berujung pada sengketa hukum. Dengan demikian, aspek hukum yang kuat dalam perjanjian ini tidak hanya melindungi hak penyewa dan pemberi sewa, tetapi juga memberikan kepastian hukum yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan perjanjian sewa. Kepastian ini mendukung terciptanya hubungan sewa-menyewa yang lebih aman, transparan, dan profesional di lingkungan hukum perdata Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.
- Manangin, S. A., Kaunang, P. W., & Nender, C. (2024). Tinjauan Hukum Perdata Pada Perlindungan Hak Konsumen Dalam Kontrak Sewa Menyewa. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 17872-17883.

- Istoati, D. A., & Hanim, L. (2021). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, 1(1).
- Gomulja, I., & Adjie, H. (2020). Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling. *Law and Justice*, 5(1), 39-54.
- Rais, M. (2023). Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2704 K/PDT/2015 Tentang Sewa Menyewa: Analisis Yuridis dan Aspek Keadilan. *REFORMASI*, 13(2), 172-185.
- Abdini, A. N., Rizkiyanti, J. F. Hikmah, N. N., Zulfah, P. N. I., & Prabowo, M. S. (2024). Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa. *Mahalini: Journal of Business Law*, 1(1).
- Kapitan, S. M. N., Nubatonis, O. J. A., & Jacob, Y. M. Y. (2024). Tanggung Jawab Pengguna dan Pemilik Kendaraan dalam Sewa-Menyewa Kendaraan Mobil B354 Rent Car di Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang. *JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL*, 3(3), 279-288.
- Wulandari, I., Septarina Budiwati, S. H., Inayah., & Darsono. (2021). Tinjauan Yuridis Hubungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Studi pada PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Fajar Gumilang, L., & Nuswardhani, S. H. (2022). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kartasura (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Kirtan, T., Respationo, S., Erniyanti, E., & Fadlan, F. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1), 3526-3548.