

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
SEWAMENYEWA MOBIL ANTARA PENYEWA DENGAN RIZKY  
OTO RENT CAR DI KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H.)



**OLEH**

**FEBRIANSYAH BANDIWINATA**

**NPM: 111010176**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2016**

## ABSTRAK

Perjanjian itu diadakan orang adalah untuk melaksanakan prestasi antara mereka terpenuhi. Sementara pada praktek di lapangan semua kemudahan yang diperoleh penyewa tidak seperti yang diharapkan dan begitu juga yang terjadi pada pemberi sewa yang disebabkan seringnya terjadi wanprestasi oleh penyewa jasa rental mobil Rizky Oto Rent Car, yaitu terlambatnya mengembalikan mobil yang disewa, tidak tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan dalam perjanjian, dan apabila terjadi kecelakaan pihak rental mobil pun mengalami kerugian yang sangat besar.

Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto RentCar di Kota Pekanbaru dan Bagaimanakah penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi oleh penyewa dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car di Kota Pekanbaru.

Penelitian ini, tergolong jenis penelitian *observational research* dengan cara survey, Sedangkan sifatnya adalah bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky<sup>7</sup> Oto Rent Car di Kota Pekanbaru adalah hak dan kewajiban pihak yang menyewakan mobil ialah seperti haknya yaitu: menerima uang sewa, menerima jaminan, berhak atas ganti rugi apabila kerugian diakibatkan oleh faktor kesengajaan/kealpaan, berhak meminta pember.tulan kendaraan jika ada kerusakan/ kehilangan pada kendaraan, sedangkan kewajibannya seperti: menyerahkan mobil pada penyewa dalam kondisi baik dan bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi. Kemudian hak bagi pihak penyewa mobil seperti: menerima mobil sesuai dengan perjanjian, berhak menerima pembelulan/penukaran jika keadaan obyek sewa tidak sesuai dengan yang dipeijanjikan, berhak menuntut ganti kerugian, sedangkan kewajiban bagi pihak penyewa seperti: membayar harga sewa, penyewa menanggung semua kerugian, mencukupi segala keperluan operasional mobil, wajib menyerahkan mobil sesuai dengan waktu yang telah dipeijanjikan. Serta penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi oleh penyewa dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car di Kota Pekanbaru adalah dilakukan dengan musyawarah dengan menghubungi penyewa dan menyelesaikan masalahnya secara bersama dengan baik, apabila pihak Rizky Oto Rent Car tidak melakukan tindakan/ menuntut ganti rugi karena penggunaan tidak menyimpang dari apa yang dipeijanjikan dan tidak mengakibatkan kerugian, tetapi apabila dalam penggunaan yang menyimpang mengakibatkan kerugian bagi pihak Rizky Oto Rent Car maka pihak yang menyewakan akan menuntut ganti rugi atau kerusakan yang dilakukan pihak penyewa dan di Rizky Oto Rent Car jarang yang dilakukan penyelesaian ke jalur pengadilan.

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                       | i    |
| PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT .....             | ii   |
| BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....                      | iii  |
| TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....                          | iv   |
| SK PENUNJUKAN PEMBIMBING I.....                          | v    |
| SK PENUNJUKAN PEMBIMBING II.....                         | vi   |
| SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....            | vii  |
| BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU .....                      | viii |
| ABSTRAK .....  | ix   |
| KATA PENGANTAR .....                                     | x    |
| DAFTAR ISI.....  | xi   |
| <b>BAB I: PENDAHULUAN</b>                                |      |
| A. Latar Belakang Masalah.....                           | 1    |
| B. Masalah Pokok.....                                    | 11   |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....                    | 11   |
| D. Tinjauan Pustaka .....                                | 12   |
| E. Konsep Operasional .....                              | 16   |
| F. Metode Penelitian.....                                | 17   |
| <b>BABII: TINJAUAN UMUM</b>                              |      |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya.....    | 20   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa.....    | 39   |
| C. Tinjauan Tentang Wanprestasi .....                    | 48   |
| <b>BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>          |      |
| A. Ketentuan Mengenai Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam |      |

B. Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa

Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota

Pekanbaru ..... 72

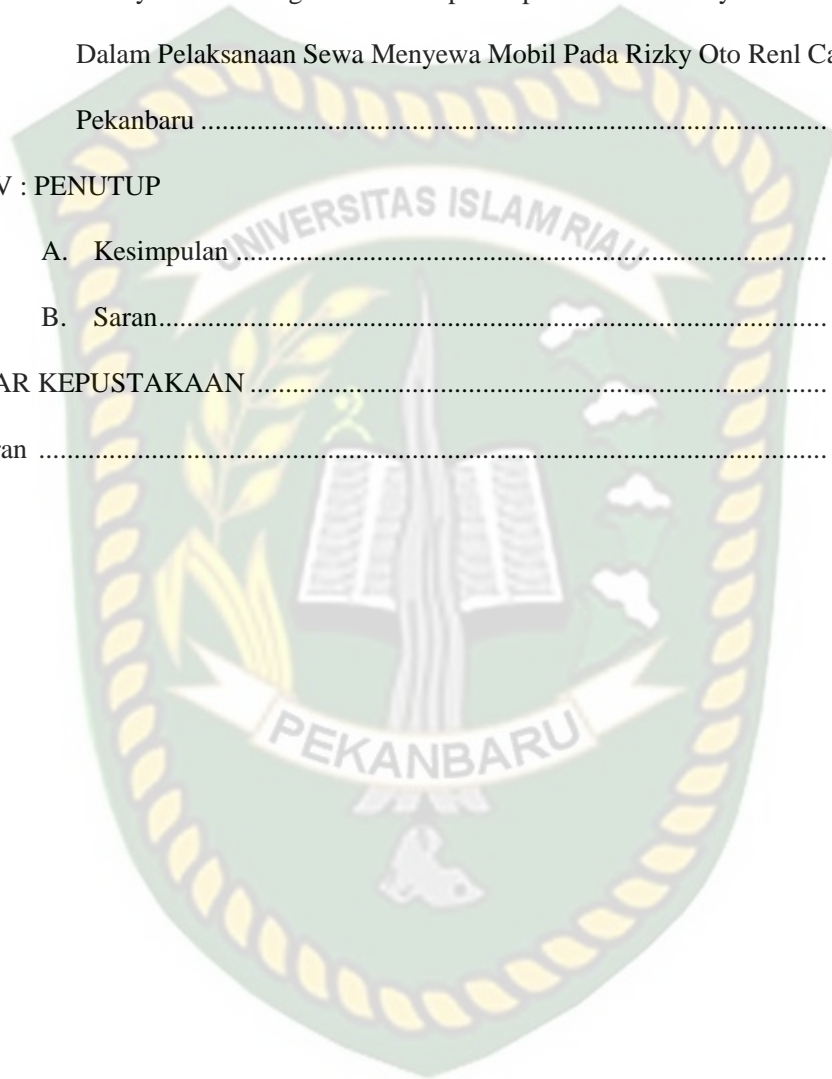
BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan ..... 79

B. Saran..... 82

DAFTAR KEPUSTAKAAN ..... 83

Lampiran ..... 85



## BABI

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia di dalam masyarakat, individu yang satu senantiasa berhubungan dengan individu yang lain. Dengan perhubungan tersebut diharapkan kebutuhan yang dikehendaki oleh individu yang satu akan dipenuhi oleh individu yang lain, demikian pula sebaliknya secara timbal balik. Hubungan antara dua individu yang timbal balik tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kerjasama atau dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, di mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>1</sup> Perikatan timbul dari adanya suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada seorang yang lain atau peristiwa di mana dua orang saling berjanji.

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan.<sup>2</sup> Artinya, perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis, perjanjian ini sering dibuat sebagai pedoman atau pegangan di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan dikemudian hari.

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai suatu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dari hukum perjanjian. Sedangkan pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

<sup>2</sup> Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 11.

mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut akan tunduk pada undang-undang yang berlaku.<sup>3</sup> Sistem terbuka ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi bahwa:<sup>4</sup> Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Apapun jenis atau obyek perjanjian, pada hakekatnya perjanjian berisi kehendak para pihak mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan. Dengan demikian, sejak perjanjian dibuat atau disepakati, tentunya para pihak secara hukum akan memikul hak dan kewajibannya masing-masing.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 13

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 14

Manusia merupakan makhluk sosial yang bermasyarakat.<sup>3</sup> Artinya manusia membutuhkan sekaligus dibutuhkan manusia lainnya. Keadaan yang saling membutuhkan ini pasti akan melahirkan suatu interaksi. Dalam hal ini, subjek hukum yaitu individu dapat melakukan interaksi dengan tanggung jawab serta konsekuensi dari perbuatan hukum yang ia lakukan. Interaksi yang dilakukan oleh manusia menimbulkan suatu rasa saling membutuhkan satu sama lain. Pada saat tertentu rasa saling membutuhkan menimbulkan kepercayaan inilah yang membuat manusia mengikat diri dalam perjanjian.

Ketika para pihak menentukan hak dan kewajiban serta hal-hal lain yang menjadi substansi perjanjian, maka para pihak memasuki ruang asas kebebasan berkontrak.<sup>4,5</sup> Maka menurut Hans Kelsen:

“Perjanjian adalah tindakan hukum dua pihak di mana norma hukum mewajibkan dan memberikan wewenang kepada para pihak melakukan perjanjian yang dilahirkan oleh keijasaan dari minimal dua orang yang didasarkan prinsip otonomi yang diberikan pada para pihak dimana tidak seorang pun diwajibkan terhadap, atau bahkan tanpa persetujuannya sendiri di mana dari hubungan hukum tersebut dilahirkan norma yang merupakan perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang harus menghendaki hal yang sama dan kehendak-kehendak yang sejajar”.

Transportasi darat merupakan salah satu alat transportasi yang sering digunakan masyarakat dalam kehidupannya sehari-hari, khususnya masyarakat di Kota Pekanbaru, yaitu salah satu kota yang berkembang pesat di dalam penggunaan sarana transportasi darat. Penggunaan transportasi darat khususnya

---

<sup>3</sup> Darji Darmono dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa Dan Bagaimana Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm.73

<sup>4</sup> Tan Kamello, *Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank Dengan Nasabah*”, disampaikan pada Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Gelanggang Mahasiswa Kampus USU, 2 September 2006, hlm. 11.

<sup>5</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 203-205

kendaraan roda empat (mobil) sudah menjadi kebutuhan masyarakat, oleh karena itu keberadaan mobil tidak terlepas dari tingkat pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan masyarakat itu sendiri akan sarana transportasi. Penggunaan transportasi darat khususnya roda empat (mobil) ini menimbulkan dampak besar bagi masyarakat di dalam memenuhi kebutuhan hidup seperti sebagai sarana menuju tempat bekerja, sarana berpergian untuk liburan dan lain sebagainya.

Masyarakat yang belum mampu memiliki transportasi darat khususnya roda empat (mobil) memilih alternatif lain untuk dapat merasakan manfaat dari transportasi roda empat (mobil) ini, salah satunya dengan cara menyewa transportasi roda empat (mobil) tersebut. Oleh karena itu masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan anggota masyarakat lainnya. Dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari benda yang disewa. Oleh karena itu pihak pemberi sewa harus menyerahkan mobil yang di sewa dalam keadaan baik dan layak jalan, salah satu pemberi sewa mobil di Kota Pekanbaru adalah Rizky Oto Rent Car.

Rizky Oto Rent Car beralamat di Jalan Srikandi Nomor 5. Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan di Pekanbaru, merupakan salah satu badan usaha berbentuk perorangan yang bergerak dalam bidang penyediaan jasa alat transportasi yang beroperasi di Kota Pekanbaru, yaitu menyewakan dan merentalkan mobil kepada masyarakat yang membutuhkan.

Penyewa dapat menggunakan mobil yang disewakan dengan cara mengunjungi tempat pemberi sewa untuk memilih jenis mobil yang akan disewa. Setelah mendapatkan jenis mobil yang ingin disewa, pihak Rizky Oto Rent Car meminta kepada penyewa untuk memeriksa keadaan mobil yang disewa. Hal ini didasarkan atas kesepakatan perjanjian yang menyatakan bahwa mobil yang disewa adalah layak untuk digunakan oleh penyewa. Selanjutnya kedua belah pihak menandatangani perjanjian tertulis yang mengatur ketentuan antara lain berupa



jangka waktu sewa, syarat-syarat sebagai penyewa, hak dan kewajiban penyewa dan lain sebagainya. Kesepakatan antara kedua belah pihak dalam suatu bentuk perjanjian oleh pemberi sewa dicatat dan dibukukan oleh pihak Rizky Oto Rent Car dengan tujuan agar mudah menemui atau menghubungi pihak penyewa apabila terjadi pelanggaran atas perjanjian atau wanprestasi. Dari uraian ini dapat diketahui bahwa serah terima mobil antara penyewa dan pihak pemberi sewa.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>6 7</sup> Persetujuan atau perjanjian sewa menyewa sangat penting, yaitu si pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dengan mengadakan pemungutan dari hasil barang yang disewakan. Dalam perjanjian sewa menyewa, hak pemilik atas barang tersebut berada ditangan yang menyewakan.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sewa menyewa adalah:<sup>9 10</sup> “Sewa menyewa adalah s u alu perjanjian dengan mana para pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan pada pihak lain kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Unsur-Unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
- c. Adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup>R. Subekti. *Op. CiU* him.1.

<sup>10</sup>Wirjono Prodjodikoro. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bale, Bandung, 1996, hlm.45.

<sup>9</sup> Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>10</sup>Salim HS. *Hukum Kontrak Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 59.

Pejianjian sewa menyewa mobil terjadi antara dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan mobil dengan pihak yang membutuhkan mobil atau yang dikenal dengan pihak yang membutuhkan jasa sewa tersebut. Sewa menyewa mobil merupakan salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan yang mendesak akan mobil bagi pihak yang belum dapat membelinya sendiri, apalagi semenjak terjadinya krisis moneter yang lalu mengakibatkan makin rendahnya penghasilan masyarakat. Sehingga orang lebih cenderung memenuhi kebutuhan pokoknya dibandingkan kebutuhan akan barang mewah.

Mengenai bentuk sewa menyewa tidak diatur secara jelas didalam undang- undang. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu pejianjian konsensualitas atau adanya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek pejianjian, tetapi oleh undang-undang diadakan perbedaan antara pejianjian sewa menyewa secara tertulis dengan pejianjian sewa menyewa secara lisan:

- a. Jika sewa dibuat secara tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu
- b. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.<sup>11\*</sup>

Seperti halnya perjanjian yang lain, di dalam pejianjian sewa-menyewa diberlakukan ketentuan umum mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUIIPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang hal.

Syarat nomor 1 dan nomor 2 disebut sebagai syarat subjektif, yaitu syarat sebagai subjek hukum atau orangnya.<sup>14</sup> Sedangkan syarat nomor 3 dan nomor 4 disebut syarat objektif, yaitu syarat untuk objek hukum atau bendanya.<sup>14</sup> Berbicara mengenai kesepakatan di dalam suatu perjanjian, sudah dapat<sup>2</sup>R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PradnyaParamita,

Jakarta, 2001, hlm. 385.

<sup>4</sup>C.S.T Kansil dan Christinc S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, 2000, hlm. 223.

<sup>5</sup>*Ibfd.* hlm. 223-224.

dipastikan para pihak yang melaksanakannya menginginkan adanya prestasi, tetapi tidak jarang dalam suatu perjanjian tidak dapat dielakkan terjadinya peristiwa hukum berupa tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak.

Prestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *prestatie* yang berarti ketetapan janji untuk membayar atau memenuhi janji untuk membayar, sedangkan wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan.<sup>6</sup> Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian maka pihak yang merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi tersebut dapat meminta ganti kerugian. Untuk dapat meminta ganti rugi atas suatu perbuatan wanprestasi maka tidak terpenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak tersebut haruslah dinyatakan sebagai suatu tindakan atau perbuatan wanprestasi.

Unsur-Unsur wanprestasi yaitu:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang di dalam perjanjian dilarang dilakukan.

Wanprestasi yang dilakukan penyewa kepada pihak Rizky Oto Rent Car dapat terjadi berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, seperti tidak memberitahukan kepada pihak Rizky Oto Rent Car 2 jam sebelum masa

<sup>56</sup>§Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, 2007, hlm. 371 dan 578.

sewa berakhir dengan maksud untuk memperpanjang masa sewa sebagaimana diatur di

dalam perjanjian.

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, seperti terlambat mengembalikan kendaraan yang disewakan sebagaimana waktu sewa yang telah disepakati.
3. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya, seperti memindahtangankan hak sewa kepada pihak lain yang tidak tercantum pada perjanjian.
4. Apabila dalam masa penyewaan pihak penyewa membatalkan perjanjian, maka segala bentuk kerugian yang diakibatkan oleh pembatalan perjanjian secara sepihak adalah menjadi tanggung jawab penuh pihak yang membatalkan perjanjian.<sup>11</sup>

Wanprestasi di dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana disebutkan di atas merupakan hambatan di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang pada umumnya terjadi karena kelalaian dari pihak penyewa, meskipun pada beberapa peristiwa tertentu disebabkan dapat terjadi oleh adanya keadaan yang memaksa dari penyewa sehingga terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil yang menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak secara timbal balik, secara tidak langsung menuntut agar kedua belah pihak dalam pelaksanaannya terikat pada apa yang telah disepakati. Secara umum, hambatan yang terjadi dalam perikatan kedua belah pihak di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Olo Rent Car secara garis besar adalah wan prestasi oleh penyewa, seperti keterlambatan dalam pengembalian mobil (objek penelitian) dimana pihak penyewa dalam mengembalikan mobil lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan.

Ketertarikan penulis dalam mengambil judul ini karena pada dasarnya perjanjian itu terjadi antara dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian yang sesuai dengan isi perjanjian sehingga prestasi antara mereka terpenuhi. Sementara pada praktek di lapangan semua kemudahan yang diperoleh penyewa tidak seperti yang diharapkan dan begitu juga yang

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Randi Fajri Yunus Pemilik Rizky Oto Rent Car, Tanggal 27 Agustus 2015.

tejadi pada pemberi sewa yang disebabkan seringnya terjadi wanprestasi oleh penyewa jasa rental mobil Rizky Oto Rent Car, yaitu terlambatnya mengembalikan mobil yang disewa, tidak tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan dalam perjanjian, dan apabila terjadi kecelakaan pihak rental mobil pun mengalami kerugian yang sangat besar.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik meneliti berdasarkan beberapa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, faktor-faktor penyebab wanprestasi dari penyewa, serta mengenai penyelesaian wanprestasi pada Rizky Oto Rent Car, dengan judul penelitian, **Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil antara Penyewa dengan Rizky Oto Rent Car di Kota Pekanbaru.**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto RentCar di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi oleh penyewa dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rcnt Car di Kota Pekanbaru?

#### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto RentCar di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi oleh penyewa dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car di Kota Pekanbaru.

##### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat penulis dengan adanya penelitian ini, ditinjau dari dua segi, yaitu segi teoritis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat di bangku perkuliahan dan

membandingkannya dengan praktek di lapangan.

- b. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti.
  - c. Serta sebagai bahan evaluasi bagi Rizky Oto Rcnt Car terhadap perjanjian sewu menyewa tersebut.
  - d. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
2. Manfaat Praktis
- a. Memberikan sumbangan pemikiran dan menambah ilmu pengetahuan terutama di bidang hukum dan khususnya dalam peijanjian sewa menyewa.
  - b. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan bagi penulis, khususnya di bidang hukum perdata.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Menurut Jon Hendri Saputra, dengan judul skripsi, Tinjauan yuridis wanprestasi terhadap peijanjian keijasania penjualan sepeda motor dalam perkara No. 104K/PDT/2010, menyatakan waprestasi terhadap perjanjian keijasama penjualan sepeda motor dalam perkara No. 104K/PDT/2010 adalah pemohon Kasasi/Pemmbanding/para tergugat telah melakukan wanprestasi atas pembayaran sisa hasil penjualan sepeda motor merek jialing yang dititipkan oleh termohon kasasi (PT. Abdi Jaya Utama Motor)senilai Rp. 667.895.300.<sup>12</sup>

Kemudian menurut Rion Darici dengan judul skripsi wanprestasi jual beli tanah (studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 27/PDT.G/2010/PN.PBR) menjelaskan bahwa secara hukum perjanjian yang dibuat antara penggugat (H. Anneddy Darwin) dan tergugat (A. Muis) telah memenuhi aturan hukum yang berlaku sesuai ketentuan Pasal 1320 KU H Perdata, terhadap tanah yang diperjanjikan atau dipetjualbelikan tersebut. Penggugat telah membayar secara tunai atas harga tanah yang telah disepakati kepada tergugat,

---

<sup>12</sup> Jon Hendri Saputra, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerjasamu Penjualan Sepeda Motor Dalam Perkara A'o. 104K/PDT/2010*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Pekanbaru, 2014, hlm. 88.

karena penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan pada bulan Maret 2007 maka secara hukum pula hak kepemilikan atas tanah tersebut telah berpindah kepada pengugat, akan tetapi tergugat hingga saat ini belum juga menyerahkan tanah tersebut kepada pengugat. Permasalahan ini sudah pernah dibicarakan oleh pengugat dengan tergugat, akan tetapi sampai saat ini juga tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan bukti surat kepemilikan tanah dan hak milik atas 2 (dua) bidang tanah yang telah dijual oleh tergugat kepada penggugat.<sup>13</sup>

Selanjutnya menurut Lalu Danu Haryatma, dengan judul jurnalnya yaitu Tinjauan Yuridis Pejianjian Leasing Dan Akibat Hukum Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi. yang menyatakan akibat hukum yang akan timbul jika terjadi wanprestasi adalah *lessor* berhak untuk mengakhiri pejianjian secara sepihak dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis sebelumnya kepada *lessee* , Namun apabila kelalaian tersebut tetap tidak diperbaiki oleh *lessee*, maka pihak *lessor* dapat menarik kembali kendaraan dari penguasaan *lessee* atau kariawan *lessee* dan meminta perlunasan pembayaran biaya sewa, denda -denda atau biaya lain yang telah terhutong berdasarkan pejianjian.

istilah wanprestasi dalam hukum perikatan dapat artikan sebagai suatu kelalaian atau ingkar janji. Bentuk-bentuk wanprestasi itu antara lain adalah tidak melaksanakan prestasi (*prestarte*) tetapi hanya sebagian, melaksanakan prestasi (*prestarte*) tapi terlambat, melaksanakan prestasi (*prestarte*) namun tidak sebagaimana mestinya."<sup>1</sup>

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio: "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya". Kemudian menurut M. Yahya Harahap: "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

<sup>13</sup> Rion Darici, *Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 27 PDT.G/2010 PN. P B R)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Pekanbaru, 2014, hlm. 76.

selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadvergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>14 15 16</sup>

Wanprestasi di dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana disebutkan di atas merupakan hambatan di dalam perjanjian sewa menyewa yang pada umumnya terjadi karena kelalaian pihak penyewa, meskipun pada beberapa peristiwa tertentu disebabkan dapat terjadi oleh adanya keadaan memaksa dari penyewa sehingga terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam munculnya suatu sengketa dapat berdasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum dan sengketa tersebut muncul disebabkan adanya kerugian yang diderita oleh pihak lainnya dan satu pihak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.<sup>17</sup> Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Dengan demikian wanprestasi dapat berbentuk :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakanapayangdijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>18</sup>

Menurut Burght, pihak yang ditimpa wanprestasi dapat menuntut sesuatu yang lain disamping pembatalan yaitu pemenuhan perikatan, ganti rugi atau pemenuhan perikatan ditambah ganti rugi. Untuk menetapkan akibat-akibat tidak dipenuhinya perikatan, perlu diketahui terlebih dahulu pihak yang lalai memenuhi perikatan tersebut. Seorang debitur yang

---

<sup>14</sup> Lalu Danu Harvatma, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Leasing Dan Akibat Hukum Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Mataram, 2013, hlm. 13

<sup>15</sup> Abd. Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UJR Press, Pekanbaru, 2005 hlm.1 12.

<sup>16</sup> <https://sharesharcilmu.wordpress.com/2012/02/05/wanprestasi-dalari-perjanjian/diakses> pada tanggal 12 April 2016

<sup>17</sup> Bintoro. *Budaya Musyawarah Umuk Menyelesaikan Sengketa*, Jurnal Mahkamah Edisi Vol 4 N o 2, Oktober 2012, UIR Press, Pekanbaru, 2012 hlm. 234.

<sup>18</sup> Subekti, *Op. CU. hhn*. 45.



lalai, yang melakukan wanprestasi juga



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

dapat digugat didepan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat tersebut.<sup>19</sup>

#### E. Konsep Operasional

Konsep Operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian, penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mobil antara penyewa dengan Rizky Oto Rent Car di Kota Pekanbaru.

Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).<sup>20</sup>

Wanprestasi adalah lalai, ingkar tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan.<sup>21</sup> Sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan Rizky Oto Rent Car.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>22</sup>

Penyewa adalah orang yang ingin menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car.

Rizky Oto Rent Car adalah salah satu tempat untuk menyewa mobil rental di kota Pekanbaru.

---

<sup>19</sup>[http://www.pengertianpakar.com/2015/02/pengertian-wanprestasi-dan-penjasaimya.html?F\\_diakse\\$](http://www.pengertianpakar.com/2015/02/pengertian-wanprestasi-dan-penjasaimya.html?F_diakse$) pada tanggal 12 April 2016

<sup>56</sup> <http://kamus.cektkp.com/pcryclc.saian/diakses> pada tanggal 20 Januari 2015 <sup>2/</sup> J.C.T Simorangkir, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta. 2009, hlm. 186.  
*Ibid*, hlm. 158.

## F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data sampai dengan penarikan kesimpulan dari penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yang diuraikan antara lain sebagai berikut:

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenis penelitian, maka penelitian ini adalah *Observational Research* dengan cara survey, yaitu wawancara dengan para pihak untuk memperoleh data yang diperlukan, mengkaji aspek hukum dengan melihat fakta yang terjadi di lapangan untuk selanjutnya dibandingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pendapat-pendapat para ahli dalam bentuk literatur yang berkaitan dengan penelitian ini. Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car.

### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sesuai dengan apa yang telah disebutkan pada judul penelitian, tepatnya pada Rizky Oto Rent Car yang beralamat di Jalan Srikandi Nomor 5. Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, di Kota Pekanbaru.

### 3. Populasi dan Responden

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak pemberi sewa dan penyewa yang melakukan wanprestasi pada tahun 2015 dalam penyewaan mobil antara penyewa dengan Rizky Oto Rent Car, dengan total populasi sebanyak 6 orang, terdiri dari:

- Pemberi Sewa : 1 orang
- Penyewa yang wanprestasi tahun 2015 : 5 orang

### 4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Data Primer, yaitu data-data yang diperoleh dari responden pada saat melakukan penelitian di lapangan, baik melalui tanya jawab langsung maupun penyebaran kuesioner.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari berkas perjanjian antara penyewa dan pemberi sewa di Rizky Oto Rent Car. Serta data yang diperoleh dari kajian bahan pustaka.berbagai macam buku-buku literatur, skripsi, jurnal dan peraturan perundang-undangan serta pendapat-pendapat para ahli yang berhubungan dengan rumusan masalah di dalam penelitian ini.

#### **5. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data dalam penelitian ini terdiri atas wawancara dan kuesioner kepada responden penelitian. Wawancara dilalakan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung dengan pihak pemberi sewa. Kuesioner dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui daftar pertanyaan yang diberikan kepada responden, yaitu penyewa mobil yang wan p re stasi pada Rizky Oto Rent Car.

#### **6. Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan**

Data yang dikumpulkan dari lapangan, baik dengan alat pengumpul data berupa wawancara dan disajikan ke dalam masalah pokok penelitian. Hasil wawancara disajikan dalam bentuk uraian kalimat yang jelas dan rinci, sedangkan data yang diperoleh dari hasil kuesioner disajikan dalam bentuk tabel. Selanjutnya data dari lapangan tersebut dibandingkan dengan data sekunder dalam bentuk peraturan perundang-undangan, literatur hukum dan berkas peijanjian antara penyewa dan pemberi sew<sup>a</sup>. Dalam penarikan kesimpulan pada penelitian ini dilakukan dengan cara induktif, yaitu cara penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat khusus yaitu berupa ketentuan hukum perdata kepada hal-hal yang bersifat umum yaitu mengenai w-anprestasi dalam peijanjian sewa menyewa.

## TINJAUAN UMUM

### BAB II

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya

##### 1. Pengertian perjanjian

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. R. Subekti menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu dari peristiwa ini timbul hubungan perikatan/" Abdul Kadir Muhammad merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>23</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam doktrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam definisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyap hak dan kewajiban), kemudian menurut doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Menurut Abdulkadir Muhammad perikatan adalah hubungan hukum, hubungan hukum itu timbul karena adanya peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, keadaan dalam lingkup harta kekayaan.<sup>24 25</sup>

Menurut R. Setiawan definisi tersebut belum lengkap, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat-akibat hukum.

Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut beliau diperlukan penambahan perkataan “saling mengikatkan diri” dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sehingga perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum.

dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>26</sup>

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPperdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan, adapun kelemahan tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

---

<sup>24</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Pejianjian>, diakses pada tanggal 20 januari 2015

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 199

<sup>26</sup> R. Setiawan. *Op. Cit*, hlm. 49

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Disini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya dating dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Dengan penambahan rumusan tersebut akan nampak jelas adanya consensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. Mengurus kepentingan orang lain
- b. Perbuatan melawan hukum

Dari kedua hal tersebut diatas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan perbuatan hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam doktrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam definisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyap hak dan kewajiban), kemudian menurut doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne. perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>27 28</sup>

Perjanjian terdiri dari tiga unsur yaitu:'''

---

<sup>27</sup> Salim HS, *Op.,Cit*, hlm. 26

<sup>28</sup> Handri Raharja, *Op.,Cit* hln. 46

a. Essentialia

Bagian-bagian dari perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian jual beli, harga dan barang merupakan unsure essentialia.

b. Natural ia

Bagian-bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan- peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya dalam perjanjian penanggungan.

c. Accidentalialia

Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, di mana undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya jual beli rumah diperjanjikan tidak termasuk alat-alat rumah tangga.

Menurut Wijono Prodjodikoro, bahwa perjanjian adalah perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>29</sup> Kemudian Sudikno Mertokusumo memberikan batasan, bahwa perjanjian itu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>30</sup> Van Dunneb mengartikan perjanjian, adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Dari beberapa rumusan tersebut dapat disimpulkan, bahwa perjanjian itu unsur-unsurnya adalah:

1. Hubungan hukum.
2. Dua pihak/ lebih.
3. Kata sepakat.
4. Dalam lapangan harta kekayaan.

---

<sup>29</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op., Ciu* hlm.9

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.97



5. Menimbulkan akibat hukum.

Hubungan hukum, yaitu suatu hubungan yang oleh hukum diletakkan sanksi.<sup>31</sup> Pihak-pihak dalam perjanjian adalah kreditur dan debitur yang merupakan subjek perjanjian. Kemudian kata sepakat yang berarti setuju bahwa kedua belah pihak telah setuju mengenai sesuatu yang diperjanjikan dalam lapangan harta kekayaan yaitu yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Akibat hukum, yaitu adanya hak dan kewajiban yang berupa prestasi.



---

<sup>31</sup> Sigit Iriyanto, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum UNTAG, Semarang, 2000, hlm.1 1

2. Menurut pendapat Miriam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *Asas-asas Hukum Perjanjian*

Kompilasi Hukum Perikatan, ada beberapa asas penting dalam hukum perjanjian pada umumnya yang harus dipahami, antara lain, yaitu:<sup>32</sup> 1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Setiap orang dapat membuat suatu kesepakatan perjanjian berbentuk apapun baik isi maupun bentuknya, dan kepada siapa perjanjian itu ditujukan. Perjanjian yang mereka buat dengan sendirinya akan mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang. Semua orang tanpa membedakan golongan, diperbolehkan dan diberi kebebasan untuk membuat perjanjian. Hal yang perlu diperhatikan dalam membuat perjanjian tetap berpegang pada peraturan yang ada dan tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku di masyarakat.

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud dari asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak.
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang.

---

<sup>32</sup> Miriam Darus Badruzamaa *Op.,CUy* hlm. 87-89.

c. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya dan persyaratannya. Menentukan bentuk perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme.

Asas ini dalam hukum perjanjian pada umumnya, dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdara. Asas Konsensualisme dalam perjanjian akan mengikat pihak-pihak seketika setelah mencapai kata sepakat. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

Asas konsensualisme maksudnya lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak, lahirnya kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kala kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas Kepercayaan.

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikat dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai Undang-Undang.

4. Asas kekuatan Mengikat.

Demikianlah seharusnya dapat ditarik kesimpulan dari asas kepercayaan diatas, bahwa di dalam perjanjian juga terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbalas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

5. Asas Persamaan Hukum.

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

#### 6. Asas Keseimbangan.

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

#### 7. Asas Kepastian Hukum.

Perjanjian sebagai suatu figur hukum yang harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *paeta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *paeta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *paeta sunt servanda* didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KU H Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaamcing*<sup>4</sup> dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini juga terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada "kesusilaan"<sup>4</sup> (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

#### 9. Asas Kepatutan.

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>38</sup> Demikian pentingnya asas-asas yang ada dalam hukum perjanjian, sehingga dalam membuat suatu perjanjian harus memperhatikan pada peraturan yang berlaku.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya, yaitu syarat: sepakat mereka yang mengingatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*nietig*)<sup>9</sup>

<sup>TM</sup>*Ibid*, Mm. 89.

tetapi (*vernietigbaar*), yaitu dapat dibatalkan sedang perjanjian yang cacat dalam segi objeknya yaitu: mengenai segi "suatu hal tertentu"<sup>1</sup> atau "suatu sebab yang halal"<sup>1</sup> adalah batal demi hukum/<sup>9</sup>

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya suatu perjanjian dapat dikaji berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

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

Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan <sup>33 34</sup>

Pada dasarnya cara yang paling sering dipakai dilakukan oleh para pihak adalah dengan menggunakan dengan bahasa sempurna baik secara lisan maupun secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi

---

J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.127  
<sup>34</sup> Salim IIS, *Op.,Cil*, hlm. 33

secara tertulis dan tidak tertulis. Para pihak yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris. PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Sedangkan akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>35</sup> Pada dasarnya, tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa

---

<sup>35</sup>AhmadiMiru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2007, hlm. 14.



Orang-orang yang belum dewasa adalah orang yang belum berumur 21 tahun dan belum menikah.

- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.

Orang yang dibawah pengampuan yaitu orang yang sudah dewasa atau telah berumur diatas 21 tahun tetapi tidak mampu karena :

- Pemabuk
- Gila
- Pemboros

- c. Perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu.

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam kontrak seperti “berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga”.<sup>42</sup>

Istilah kala halal yang dimaksud di sini bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Rerdasarkan keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat tersebut agar sahnya suatu perjanjian. Di samping itu terdapat juga beberapa unsur-unsur dalam perjanjian, yaitu :

1. Unsur *essensialia*.

Unsur *essensialia* merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak, karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur *essensialia* ini maka tidak ada kontrak.

Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada

<sup>A2</sup> *ibid*, him. 30.

<sup>\*1</sup> *ibid*.hlm. 31.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur *naturalia*.

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang tanpa dicitakan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Dengan demikian, unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*nature*) yang melekat pada perjanjian. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak dicitakan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3. Unsur *aks ide mal i a*.

Unsur *ahsidentalialia* adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula oleh klausul- klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur *essensialialia* dalam kontrak tersebut. Dengan demikian,

dalam perjanjian sewa menyewa perlindungan hukum bagi pihak pemilik atau yang menyewakan akan lebih terjamin<sup>36</sup> Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah obyek perjanjian yang merupakan prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan menjadi hak kreditor.

4. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUHPdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi hanya disebutkan sebab yang terlarang (Pasal 1337 KUHPdata), yaitu apabila

---

■^Tommi Rosandy, *Pengantar Hukum Kontrak*, dari <https://tommirrosandy.wordpress.com> i2011 /02/13/pengantar-hukum-kontrak/, diakses tanggal 12 September 2015.

bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat tersebut diatas syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak dapat mengajukan ke kepala pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi jika para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat apabila tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat, KUII Perdata sendiri tidak mengaturnya., tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori sebagai berikut:

1) Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi mana kala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian. A dan B bertemu di jalan, kemudian bersepakat mengadakan kerja sama perdagangan.

2) Teori Kepercayaan (*Vetrowvenstheorie*)

Berdasarkan teori kepercayaan, kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara objektif oleh pihak lain.

3) Teori Ijapan (*Vitingstheorie*)

Dalam teori ini yang dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Kalau dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4) Teori Pengiriman (*Verzendingstheorie*)

Dalam teori kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat

jawaban kepada kreditur. Jika dilakukan pengirimannya melalui pos. maka kata sepakat dianggap telah terjadi ada saat surat jawaban tersebut distempel (cap) oleh kantor pos.

5) Teori Penerimaan (*Onterangstheorie*)



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Menurut teori ini kata sepakat terjadi pada saat kreditur menerima surat jawaban dari debitur. Tcpatynya pada saat kreditur membaca surat jawaban tersebut, karena saat itu ia mengetahui kehendak debitur.

6) Teori Pengetahuan (*Vernamingstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima penawaran. Tampak teori pengetahuan lebih luas dari teori penerimaan, karena dalam teori ini memandang kreditur mengetahui kehendak debitur baik melalui surat maupun secara lisan.

Ketidaksahan yang disebabkan karena kesepakatan yang diberikan secara tidak bebas, mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sebenarnya ada dua kemungkinan yang terjadi dalam hal syarat perjanjian tidak dipenuhi, yaitu:

- 1) Kemungkinan pertama adalah, pembatalan atas perjanjian tersebut yang pembatalannya dimintakan kepada hakim/ melalui pengadilan. Ini yang disebut dapat dibatalkan.
- 2) Kemungkinan kedua adalah, perjanjian itu "batal dengan sendirinya" artinya batal demi hukum.

Kriteria orang-orang yang belum dewasa dalam Pasal 1330 butir 1 KUH Perdata ini dapat ditemukan dalam Pasal 330 KUH Perdata yang menyatakan bahwa mereka belum genap 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Secara contrario, seseorang dikatakan dewasa apabila:

- 1) Telah berusia 21 tahun.
- 2) Telah menikah, meskipun belum berumur 21 tahun.
- 3) Orang-orang dewasa adalah orang-orang yang pada dasarnya cakap untuk bertindak.

Ketentuan mengenai orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan, dalam Pasal 433 KUH Perdata disebutkan, setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dundu (*onnoozelheid*). sakit otak, gangguan jiwa, mata gelap (*razernij*) atau lemah akal (*zwaakheid van*

*Vermögens*). Selain itu juga orang yang karena keborosannya dapat ditaruh di bawah pengampunan.

#### 4. Berakhirnya Perjanjian

Dalam suatu perjanjian kita harus tahu kapan perjanjian itu berakhir. Perjanjian dapat berakhir karena:<sup>37</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak, misalnya persetujuan yang berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Ditentukan oleh Undang-undang mengenai batas berlakunya suatu perjanjian, misalnya menurut Pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum perdata disebutkan bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan, lelap waktu persetujuan tersebut oleh ayat (4) dibatasi hanya dalam waktu lima tahun.
- c. Ditentukan oleh para pihak atau Undang-undang bahwa perjanjian akan hapus dengan terjadinya peristiwa tertentu. Misalnya jika salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian tersebut akan berakhir.
- d. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*). *Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya:
  1. Perjanjian kerja;
  2. Perjanjian sewa-menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah dicapai.
- g. Berdasarkan kesepakatan para pihak (*herroeping*).

---

<sup>37</sup> Handri Raiiarjo, 6<sup>^</sup>.C/r. hlr.95



## B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

### 1. Pengertian perjanjian sewa menyewa

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 dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam babVII Buku III KUH Perdata yang berjudul ‘Tentang Sewa-Menyewa’<sup>45</sup> yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *reni* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>46</sup>

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>47</sup>

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang

menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun<sup>38 39</sup> tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat di antara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah<sup>8 40</sup>

---

M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 220.

<sup>39</sup> Wiryono Projodikoro, *Op.,Cit*, hlm. 190

<sup>40</sup> Subekti, *Op.,Cit*, hlm.. 40.

## 2. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burgcr, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Iloge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (jachtrecht).

Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan bersetatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang dapat disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sew'a (hak sew'a kedua) dan hak guna bangunan.

Perjanjian sewa-menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang

bertubuh, karena sifat dari petjanjian sewa-menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subcti yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa. Jadi obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

### **3. Hak dan Kewajiban Para pihak**

Petjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan petjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KIJH Perdata yang berbunyi: “Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan- pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa.”

Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat

merinangi pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuai pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1556 dan 1557 KUH Perdata. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan.

asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 K.U H Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibanya dengan baik.

Pasal 1560, 1564, dan 1583 K.UH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika

penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.

- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu:

- a. Menerima barang yang di sewa
- b. Memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembedulan-pembedulan atas barag yang disewa, apabila pembedulan-pembedulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

#### **5. Risiko dalam Perjanjian Scwa-Menvewa**

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dari suatu perjanjian. Risiko merupakan suatu akibat dari suatu keadaan yang memaksa (*Overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanpreslasi.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barag / obyek sewa. Musnahnya barag yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a) Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian musnah disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa tidak lagi bisa digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdaat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada.

Ketentuan tersebut diatur di dalam pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika

musnahnya barang terjadi selama sewa-menyewa berangsur yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal, b) Musnah sebagian

Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaanya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu :

- a. Meneruskan perjanjian sewa-menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa.
- b. Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.<sup>41</sup>

#### **6. Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus**

- a. Perhentian/pemutusan dari salah satu pihak. Penghentian perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Di atur di dalam pasal 1579 KU H Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menggentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan.
- b. Putusan Pengadilan  
Penghentian hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan seperti yang diatur di dalam pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981.
- c. Benda obyek sewa-menyewa musnah

---

<sup>41</sup> <http://rayklangcnan.blogspot.co.id/2009/10/sewa-menyewa.html>, diakses pada tanggal 22 januari 2016

Pasal 1553 KUH Perdata mengaur apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa- menyewa gugur demi hukum. Dengan demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak para pihak melainkan karena keadaan memaksa (*Overmacht*).<sup>42 43</sup>

### C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan.<sup>1</sup> Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalui disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdato, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semaeam ini disebut jaminan umum.

FCitab undang-undang hukum perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang atau akibat hukum dari suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh kedua belah pihak, suatu perbuatan yang dibuat dan dikehendaki oleh kedua belah pihak karena memang perjanjian yang didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak para pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, *Wanprestatie* yang berarti: prestasi buruk. Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah :

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ja melakukan “wanprestasi”. la alpa atau “lalai” atau ingkar janji, la

<sup>42</sup> *Jbid*

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*. FH USU, Medan, 1990, hlm. 8.



melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya<sup>44</sup>.

Di dalam suatu perjanjian dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) yang dilakukan oleh debitor dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor. Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ta alpa atau “lalai” atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi jika dilihat dari segi hukum maka wanprestasi itu dapat timbul dari dua hal:

1. Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh tergugat.
2. Kelalaian, maksudnya si tergugat tidak mengetahui kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul.

Kedua hal tersebut di atas memberikan akibat yang berbeda dimana didalamnya adanya kesengajaan tergugat, si debitor harus banyak menggantikan kerugian dari pada hal kelalaian.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitor dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang atau debitor sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu diancam beberapa sanksi atau hukuman. Sanksi yang tidak enak bagi debitor yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diterima oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti

---

<sup>44</sup> Subekti, *Op.C.U.*, hlm 45

rugi;

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

Menurut Sri Soedewi Masyochon Sofwan, baru dapat dinyatakan melakukan wanprestasi, harus dipenuhi unsur-unsur yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti objektif, yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat meminta pertanggungjawaban perbuatannya, artinya bukan orang gila atau orang lemah ingatan.\*<sup>3</sup>

Dalam hubungannya dengan akibat wanprestasi, yaitu masalah ganti kerugian Subekti menyatakan bahwa :

“Ganti kerugian sering diperinci dalam tiga unsur yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata- nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah satu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.”<sup>45 46</sup>

Pada dasarnya ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur hanyalah kerugian yang berupa sejumlah uang, oleh karena itu bentuk atau wujud dari penggantian kerugian tersebut juga harus berbentuk uang.<sup>5\*1</sup>

Lebih lanjut R. Sctiawan menentukan ukuran ganti rugi, yaitu sebagai berikut:

1. Ukuran obyektif, yaitu harus diteliti berapa kerugian pada umumnya dari seorang kreditur dalam keadaan yang sama seperti kreditur yang bersangkutan.

---

Sri Soedewi Masyochon Scfwan, *Pokok-Pokok. Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm. 26.<sup>48</sup>

<sup>4</sup> Subekti, *Op.Cit.hlm.* 47

<sup>46</sup> Hartono Hadi Suprpto, *Pokok-Pokok hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta, 1997, hlm. 45

2. Keuntungan yang akan diperoleh disebabkan karena adanya perbuatan wanprestasi.<sup>47</sup>

Wanprestasi tidak selalu terjadi dengan sendirinya, terutama pada perikatan yang tidak dengan ketentuan waktu, sehingga tidak ada kepastian kapan ia betul-betul wanprestasi. Jalan keluar untuk mendapatkan kapan debitur itu wanprestasi, maka undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai (sommasi, *ingebrekstelling*), yang menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 bahwa pengiriman turunan surat gugat kepada tergugat dapat dianggap sebagai pernyataan lalai.

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>48</sup> Lebih lanjut mengenai ganti kerugian akibat wanprestasi Abdulkadir Muhammad, menyatakan bahwa haruslah ada suatu teguran baik teguran secara tertulis, dengan surat perintah atau dengan akta sejenis.'

Penjelasan tersebut pada dasarnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, yaitu:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian barulah mulai diwajibkan apabila si debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya, masih tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat tenggat waktu yang telah dilampaukannya.

Dengan demikian pembayaran ganti kerugian karena wanprestasi baru dapat dituntut pada debitur bilamana ia telah menerima teguran untuk melaksanakan kewajibannya, namun masih tetap tidak dilaksanakan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

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

---

<sup>47</sup> R. Setia wan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Binacipia, Bandung, 2000, him. 69.

<sup>48</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni, Bandung, 1986, him. 60. Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, him. 22

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakimi<sup>9</sup>

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang sangat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai. Kadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang,<sup>49</sup>

misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus dikirim tempat si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tersebut. Paling mudah untuk menetapkan seorang itu melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya, artinya ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berhutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Jikalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berhutang perlu diberikan waktu yang pantas.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal

---

<sup>49</sup> Soebekti, *Op.,Cit*, hlni. 45

1238 KUHPerdara. Pasal itu berbunyi sebagai berikut:

Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah dan dengan sebuah akta sejenis itu telah dikatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti, yang diterangkan di atas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi atau pembatalan perjanjian dan peralihan resiko. Sebagai kesimpulan bila terjadi ingkar janji (wanprestasi) hak-hak dari kreditur adalah sebagai berikut:

1. Hak menuntut pemenuhan perikatan.
2. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*).
3. Hak menuntut ganti rugi (*sehade vergoeding*).
4. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.<sup>60</sup>

Menurut Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1246 KUIIPerdata, dari ganti rugi ialah biaya, rugi dan bunga. Apabila Undang-Undang menyebutkan rugi maka yang dimaksud adalah sebagai berikut kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji (wanprestasi). Jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan di antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji. Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh Undang-Undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apapun yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh Undang-Undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Seperti juga ia sudah

<sup>60</sup> Mariam Daras Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 21.

pernah dilindungi oleh KUHPerdara (Pasal 1338 ayat 3) dalam soal pelaksanaan perjanjian. Sekarang ia dilindungi pula dalam soal ganti rugi dengan adanya pembatasan ganti rugi itu.

Pada umumnya debitur hanya memberikan ganti rugi jika kerugian itu mempunyai hubungan langsung dengan wanprestasi, dengan perkataan lain antara ingkar janji dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (kausal). Hal ini disebutkan dalam Pasal 1248 KUHPerdara: Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya debitur, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan.

Pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab, adapun bentuk pertanggungjawabannya adalah berupa akibat hukum. Akibat hukum bila terjadi wanprestasi adalah:

1. Pemenuhan perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi.
3. Ganti rugi.
4. Pembatalan perjanjian timbal balik.
5. Pembatalan dengan ganti rugi/<sup>1</sup>

Kewajiban membayar ganti rugi (*sehade vergoeding*) tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (*ingebrekestelling*) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini diatur dalam

<sup>1</sup>*Ibid.hlm. 47.*

Pasal 1243 KUIIPerdara, sedangkan bentuk pernyataan lalai tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang pada pokoknya menyalakan :

1. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis,

yaitu suatu salinan dari pada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan.

2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri.
3. Jikategoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau *anmaning* yang biasa disebut *sommasi*.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. **Ketentuan Mengenai Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rcnt Car Di Kota Pekanbaru.**

Perjanjian sewa menyewa sering kali digunakan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa mobil. Pada keadaan sekarang ini mobil tidak hanya dapat dinikmati dengan cara membeli saja, tetapi dapat juga dinikmati dengan sistem sewa-menyewa. Karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa mobil ini, maka pihak penyewa dapat diuntungkan dengan kenikmatan benda yang telah disewanya tersebut dalam jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh pembayaran uang sewa dari perjanjian yang telah dilakukan.

Peijanjian sewa menyewa pada umumnya merupakan suatu perjanjian konsensuil, artinya perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang / harga. Selain itu juga meliputi sifat tuntutan menuntut dari masing-masing pihak yang terikat di dalamnya, dari pihak pemilik tentu akan menuntut terpenuhinya persyaratan-persyaratan maupun kewajiban- kewajiban yang diajukan.

Dalam perjanjian sewa menyewa mobil tidak ada suatu ketentuan tertentu, maksudnya dalam hal ini tergantung dari keinginan para pihak. Apakah penyewa akan menyewanya per jan/per hari' bahkan bisa lebih. Pembayaran uang sewanya dilakukan lunas pada saat perjanjian diadakan dan juga jaminannya sebagai tanggungan, dalam hal ini jaminan yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut adalah sebuah kendaraan / mobil beserta surat-suratnya serta kartu identitas dari **penyewa**.

Perjanjian sewa menyewa mobil ini dibuat oleh para pihak secara tertulis, karena obyek sewanya mempunyai nilai yang tidak sedikit. Surat petjanjian sewa menyewa ini mempunyai fungsi yang sangat penting, karena dengan adanya surat perjanjian sewa menyewa mobil ini.



maka para pihak akan lebih mudah untuk mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas, di samping itu juga untuk lebih memudahkan dalam pembuktian seandainya terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car menyatakan bahwa Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru adalah Proses terjadinya sewa menyewa mobil diawali oleh datangnya calon penyewa pada Rizky Oto Rent Car. Setelah calon penyewa mengutarakan maksud kedatangannya, maka dengan adanya kata sepakat timbullah perjanjian sewa menyewa mobil tersebut. Setelah terjadi kata sepakat, kemudian diikuti dengan adanya pembayaran persekot (uang muka) sebesar 10 % dari seluruh harga sewa dan sisanya dibayar setelah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil tersebut selesai.<sup>50</sup>

Adapun keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car adalah sebagai berikut:

Tabel II 1.1  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car**

| No     | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|--------|-------------------|---------|--------------|
| 1      | Mudah             | 5       | 100          |
| 2      | Sulit             | 0       | 0            |
| Jumlah |                   | 8 orang | 100%         |

Sumber : Data Olahan 2016

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car, dapat dikatakan mudah, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab mudah sebanyak 5 orang atau 100% , jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil mengetahui prosedur penyewa mobil mudah.

Dalam perjanjian sewa menyewa mobil terjadi kesepakatan antara para pihak, yaitu

<sup>50</sup> Hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car

pihak rent car dan pihak penyewa tentang besarnya uang sewa yang harus dibayar, karena perjanjian sewa menyewa itu dilaksanakan, hak dan kewajiban yang timbul dari akibat adanya perjanjian sewa menyewa, hubungan ini adalah hubungan untuk melakukan jasa.

Menurut Rutten, a/as-azas hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUII Perdata ada 3 (tiga), yaitu:<sup>51</sup>

1. Azas Konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
2. Azas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.
3. Azas kebebasan berkontrak, dalam hal ini orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.<sup>52</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengari Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Ri/ky Oto Rent Car menyatakan bahwa Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky Oto Rent Car adalah dimana Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa disesuaikan dengan permintaan penyewa, namun yang ada kendala adalah waktu pengembalian terkadang ada yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dalam pelaksanaannya mengenai batas waktu sewa telah merupakan kesepakatan bersama akan tetapi karena sesuatu hak yang sangat penting maka sering terjadi pihak penyewa memperpanjang waktu secara sepihak, artinya bahwa pihak penyewa memberitahukan keterlambatan

---

<sup>51</sup> Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*. Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1996, hlm. 3

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman, (*p.*, CU, hlm. 87-88

pengembalian mobil kepada pihak yang menyewakan dengan memperhitungkan harga sewanya. Jadi penentuan waktu sewa berkaitan dengan harga sewanya.<sup>53</sup>

Selanjutnya Dalam praktek juga sering terjadi apabila mobil tersebut tidak dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini tentu mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, baik itu kerugian waktu maupun kerugian tentang barang yang telah disewakannya.

Adapun keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky Oto Rent Car adalah sebagai berikut:

**Tabel III.2**  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta**  
**Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky Oto Rent**  
**Car**

| No     | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|--------|-------------------|---------|--------------|
| 1      | Sesuai            | 2       | 40           |
| 2      | Tidak Sesuai      | 3       | 60           |
| Jumlah |                   | 5 orang | 100%         |

Sumber : Data Olahan 2016

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky' Oto Rent Car. dapat dikatakan tidak sesuai, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab tidak sesuai sebanyak 3 orang atau 60%, jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil menyatakan Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky Oto Rent Car tidak sesuai dijalankan.

<sup>53</sup> Hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car

Pengertian dari pelaksanaan perjanjian adalah suatu realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak demi mencapai tujuannya. Tujuan dari perjanjian itu tidak akan terwujud apabila tidak ada pelaksanaan daripada perjanjian itu. Dalam hal ini menurut Subekti, perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>61</sup>

Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antar pihak yang disebut dengan perikatan. Sementara perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau pihak yang satu berhak menuntut sesuatu kepada dua orang atau pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.

Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Menyikapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan:

“Bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, diperbolehkan membuat undang-undang bagi diri sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang diadakan itu”<sup>61</sup>

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *crhincnis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau <sup>54 55</sup>

---

<sup>54</sup> Subekti, ( )/ >. *Cit.* hlm. 1

<sup>55</sup> R. Subekti, *Op..Cit*, hlm., 14.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melakukan prestasi. <sup>r7</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car menyatakan bahwa adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil ini adalah sebagai berikut:<sup>6</sup> a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan mobil ialah :

1. ) Hak bagi pihak yang menyewakan :
  - a) Menerima uang sewa.
  - b) Menerima jaminan berupa satu buah sepeda motor dan fotocopy KTP/STM/KK dari penyewa.
  - c) Berhak atas ganti rugi pihak penyewa apabila kerugian diakibatkan oleh faetor kesengajaan/kealpaan dari pihak penyewa.
  - d) Berhak meminta pembetulan kendaraan jika ada kerusakan/ kehilangan pada kendaraan yang disewakannya akibat kesalahan penyewa saat kendaraan diserahkan kepada pihak yang menyewakan.
2. ) Kewajiban bagi pihak yang menyewakan :
  - a) Menyerahkan mobil pada penyewa.
  - b) Menyediakan mobil dalam kondisi baik siap pakai selama masa sewa dan bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi.
  - c) Bertanggung jawab secara bersama bagi penyewa sebab akibat terjadinya kemgian di luar kesalahan penyewa (*overmacht*) selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa mobil. <sup>56 57</sup>

b. Hak dan Kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa mobil:

- a) 1 lak bagi pihak penyewa mobil :

---

<sup>56</sup> M. Yahya ljarahap. *Op., Cit*^ hlm.6

<sup>57</sup> hasil wawancara penulis dengan Randi hajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car

- Menerima mobil sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
  - Memperoleh kenikmatan atas barang yang disewa selama berlangsungnya masa sewa.
  - Berhak menerima pembetulan/penukaran jika keadaan obyek sewa tidak sesuai dengan yang diperjanjikan
  - Berhak menuntut ganti kerugian pada pihak yang menyewakan apabila terjadi kerugian, misalnya oli samping habis dan lain-lain.
- b) Kewajiban bagi pihak penyewa kendaraan/mobil:
- Membayar harga sewa sesuai dengan perjanjian.
  - Penyewa menanggung semua kerugian akibat terjadi kerusakan karena kesalahan sendiri.
  - Mencukupi segala keperluan operasional mobil, contohnya keperluan bahan bakar minyak (RRM)
  - Penyewa menggunakan mobil sesuai dengan keperluannya.
  - Wajib menyerahkan mobil sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
  - Mengembalikan mobil dalam keadaan seperti waktu menyewa.
  - Memelihara mobil seperti miliknya sendiri selama masa sewa Adapun

keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car adalah sebagai berikut:

**Tabel III J**  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car**

| No     | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|--------|-------------------|---------|--------------|
| 1      | Mengetahui        | 5       | 100          |
| 2      | Tidak Mengetahui  | 0       | 0            |
| Jumlah |                   | 5 orang | 100%         |

Sumber : Data Olahan 2016

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang hak dan

kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car, dapat dikatakan mengetahui, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab mengetahui sebanyak 5 orang atau 100%, jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil menyatakan mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car.

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikalkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak lainnya.<sup>6\*</sup>

Berdasarkan Pasal 1550 KUII Perdata, pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk;

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; dan <sup>58</sup>
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Baik perjanjian yang dibuat dan disepakati, maupun undang-undang yang dibuat oleh pembuat undang-undang, keduanya itu membentuk perikatan di antara para pihak yang membuatnya. Perikatan tersebutlah yang menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan atau yang tidak boleh dilaksanakan oleh salah satu pihak dalam perikatan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Ri/.ky Oto Rent Car menyatakan bahwa bentuk perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car adalah yang menjadi dasar hubungan antara penyewa dengan pemberi sewa adalah dalam bentuk perjanjian lisan dan tulisan.<sup>59</sup>

Selanjutnya dijelaskan juga bahwa secara normatif bentuk perjanjian tertulis

<sup>58</sup> Subekti, *Op.,Cit*, him. 36.

<sup>59</sup> hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car



memberikan kepastian terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sehingga jika terjadi perselisihan akan membantu proses pembuktian.

Adapun keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang bentuk perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car adalah sebagai berikut:

**Tabel 11L4**  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Bentuk Perjanjian Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pada Rizky Oto Rent Car**

| No | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|----|-------------------|---------|--------------|
| 1  | Lisan             | 0       | 0            |
| 2  | Tulisan           | 5       | 100          |
|    | Jumlah            | 5 orang | 100%         |

Sumber : Data Olahan 2016

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang bentuk perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car, dapat dikatakan dalam bentuk tulisan, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab tulisan sebanyak 5 orang atau 100%, jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil menyatakan bentuk perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car adalah berbentuk tulisan.

Dengan diadakannya perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut menimbulkan suatu akibat hukum sebagai konsekuensi adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak, seperti yang telah disepakati bersama, hubungan ini menimbulkan "Hak" dan "Kewajiban" yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak secara timbal balik.

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).<sup>4 60</sup>

<sup>60</sup> <http://deanazcupcup.blogspot.co.id/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>, diakses pada tanggal 22

Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antar pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Ren: Car menyatakan bahwa jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car adalah Rizky Oto Rent Car jaminan terhadap penyewa yang menyewa mobil dalam bentuk bulanan dan jika hanya dalam hitungan hari dan mingguan. Rizky Oto Rent Car terkadang tidak meminta jaminan,<sup>75</sup>

Adapun keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang pemberian jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car adalah sebagai berikut:

**Tabel III.5**  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Pemberian Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pada Rizky Oto Rent Car**

| No     | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|--------|-------------------|---------|--------------|
| 1      | Ada               | 2       | 40           |
| 2      | Tidak Ada         | 3       | 60           |
| Jumlah |                   | 5 orang | 100%         |

**Sumber : Data Olahan 2016**

<sup>75</sup> hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang pemberian jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car, dapat dikatakan dalam tidak ada memberikan jaminan,; hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab tidak ada sebanyak 3 orang atau 60%. jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil menyatakan sebagian besar tidak ada pemberian jaminan dalam

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car.

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

1. Jaminan materiil (jaminan kebendaan), yaitu jaminan kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan
2. Jaminan imateriil (jaminan perorangan), yaitu jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. '

Dengan adanya jaminan yang diberikan oleh penyewa, maka dapat diperkecil adanya kemungkinan untuk melakukan kecurangan/itikad tidak baik, sehingga dapat dimengerti akan pembebanan jaminan kepada penyewa apabila melihat arti pentingnya jaminan bagi terlaksananya perjanjian sewa menyewa mobil tersebut.<sup>61</sup>

Adapun kegunaan jaminan bagi pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan untuk mendapatkan pemenuhan perjanjian dari pihak penyewa apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mobil.
- b. Memberi dorongan kepada pihak penyewa untuk mengembalikan kendaraan seperti keadaan semula
- c. Mengantisipasi itikad yang tidak baik dari pihak penyewa.

Hak dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu dari segi eksistensi hak itu sendiri, dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara dan dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bermasyarakat. Dilihat dari segi keterkaitan antara hak itu dan kehidupan bermasyarakat, terdapat hak-hak privat yang terdiri dari hak-hak absolut dan hak-hak relatif/'

Perbedaan antara hak-hak absolut dan hak-hak relatif, yaitu:

---

<sup>61</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta. 2008, hlm. 23-24

1. Hak absolut dapat diberlakukan kepada setiap orang sedangkan hak relatif hanya berlaku untuk seseorang tertentu. Dengan adanya hak relatif, pihak ketiga harus menghormati hubungan hukum yang ada.
2. Hak-hak absolut memungkinkan pemegangnya untuk melaksanakan apa yang menjadi substansi haknya melalui hubungan dengan orang lain. Sisi balik dari hak absolut ini adalah orang lain tidak boleh melakukan pelanggaran atas kesempatan yang dimiliki oleh pemegang hak tersebut. Sedangkan hak relatif menciptakan tuntutan kepada orang lain untuk

<sup>7-></sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 185

memberikan sesuatu\* melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sisi balik hak relatif adalah kewajiban orang lain untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

3. Objek hak-hak absolut pada umumnya benda sedangkan objek hak relatif adalah prestasi, yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Akan tetapi pada masa sekarang, yang dikategorikan sebagai benda bukan hanya barang berwujud, melainkan barang tidak berwujud, seperti hak kekayaan intelektual.<sup>14</sup>

#### **B. Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru.**

Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan antara para pihak yang bersangkutan. Perumusan hubungan perjanjian senantiasa diawali dengan proses negosiasi antara para pihak. Melalui proses negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk adanya kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar tersebut.<sup>0</sup>

Pada umumnya berawal terjadinya perbedaan kepentingan para pihak akan dicoba

dipertemukan melalui adanya kesepakatan para pihak. Oleh karena itu melalui hubungan perjanjian, perbedaan tersebut dapat diakomodir dan selanjutnya dapat dibingkai dengan sebuah perangkat hukum sehingga dapat

<sup>74</sup> /Wd.,hlm.200-201

<sup>75</sup> Agus Yudha Hemoko, *Op.,CM.* Hlm:1

mengikat para pihak. Mengenai sisi kepastian hukum dan keadilan, justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak dapat terakomodir melalui sebuah mekanisme hubungan perikatan yang bekerja secara seimbang dan terarah.<sup>62</sup>

Perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan diharapkan akan memunculkan perjanjian secara adil dan seimbang bagi para pihak dalam hubungan kerjasama. tetapi jika para pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya karena adanya perbuatan atas wanprestasi berarti prestasinya tidak dilakukan pihak, dengan sendirinya hak dari pihak lain menjadi tidak terwujud, dan menimbulkan adanya kerugian. Pihak yang dirugikan diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan atau tuntutan ke pengadilan untuk meminta kerugian sebagai upaya pihak yang bersangkutan agar mendapatkan pemulihan atas haknya tersebut.<sup>63 64</sup>

Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikatkan mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi. <sup>18</sup>

Setiap individu memerlukan hukum sebagai suatu tolak ukur benar atau salah dalam melakukan kegiatannya sehari-hari, baik dalam pergaulan antar individu maupun dalam kehidupannya bermasyarakat dan bernegara. Tolak ukur benar atau salah itu sendiri diperlukan

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Handri Raharjo, *Op.,C77,h!m.42*

<sup>64</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 96.

untuk dapat tercipta rasa aman dan perlindungan bagi setiap pihak dalam melakukan hubungan hukum.

Hukum adalah suatu tata perbuatan manusia, “tata perbuatan” mengandung arti suatu sistem aturan. Hukum bukan satu peraturan semata, seperti kadang-kadang dikatakan demikian. Hukum adalah seperangkat peraturan yang dipahami dalam satu kesatuan yang sistemik. Tidak mungkin untuk memahami hakikat hukum hanya dengan memperhatikan satu peraturan saja. Hubungan yang mempersatukan berbagai peraturan khusus dari suatu tata hukum perlu dimaknai agar hakikat dapat dipahami. Hanya atas dasar pemahaman yang jelas tentang hubungan-hubungan yang membentuk tata hukum tersebut bahwa hakikat hukum dapat dipahami dengan sempurna.<sup>9</sup>

Hukum dalam bentuk penampakannya dapat dilihat berbagai bentuk, baik dalam bentuk peraturan tertulis, tidak tertulis, lembaga-lembaga hukum maupun sebagai proses yang tumbuh dan berkembang dari dan dalam kehidupan masyarakat itu sendiri. Hukum tertulis adalah hukum yang secara tegas dan eksplisit termuat dalam peraturan perundang-undangan yang telah sah dan disahkan oleh pihak yang berwenang sedangkan yang dimaksud dengan hukum tidak tertulis adalah hukum adat dan hukum kebiasaan. Hukum adat sebagai salah satu bagian dari hukum pada umumnya merupakan sebuah permasalahan yang akan selalu dihadapi oleh bangsa dan Negara, terutama dalam pembentukan kerangka hukum nasional.

Apabila hendak menelaah berbagai permasalahan hukum yang tumbuh dan berkembang di alam masyarakat, maksud penelaah tersebut tidak boleh terlepas<sup>10</sup> Hans Kelsen, *Op., CiL* hlm. 3. dari alam pikiran dan kerangka dasar pembangunan nasional yang sedang berjalan sebagai suatu hubungan yang bersifat interdependensi, yaitu suatu hubungan yang sedemikian erat dan saling menentukan antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, studi hukum perlu selalu dikaitkan dengan masalah-masalah pembangunan.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku

Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru adalah adapun penyelesaian yang dilakukan dengan musyawarah dengan menghubungi penyewa dan menyelesaikan masalahnya secara bersama dengan baik, Apabila pihak Rizky Olo Rent Car tidak melakukan tindakan/menuntut ganti rugi karena penggunaan tidak menyimpang dari apa yang diperjanjikan dan tidak mengakibatkan kerugian, tetapi apabila dalam penggunaan yang menyimpang mengakibatkan kerugian bagi pihak Rizky Oto Rent Car maka pihak yang menyewakan akan menuntut ganti rugi atau kerusakan yang dilakukan pihak penyewa dan di Rizky Oto Rent Car jarang yang dilakukan penyelesaikan ke jalur pengadilan.<sup>65 66</sup>

Adapun keterangan dari penyewa mobil mengenai pengetahuannya tentang Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru adalah sebagai berikut:

**Tabel III.6**  
**Pengetahuan Penyewa Mobil Tentang Penyelesaian Sengketa Terhadap**  
**Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada**  
**Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru**

| No | Jawaban Responden | Jumlah  | Persentase % |
|----|-------------------|---------|--------------|
| 1  | Musyawarah        | 5       | 100          |
| 2  | Jalur Pengadilan  | 0       | 0            |
|    | Jumlah            | 5 orang | 100%         |

Sumber : Data Olahan 2016

Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa pengetahuan penyewa mobil tentang Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru, dapat dikatakan dalam penyelesaiannya dengan musyawarah, hal ini dapat dibuktikan bahwa dari hasil jawaban penyewa mobil menjawab musyawarah sebanyak 5 orang atau 100%, jadi berdasarkan hal tersebut penyewa mobil menyatakan Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota

<sup>65</sup>Jusuf Anwar, *Pasar Modal Sebagai Sarana Pembiayaan Investasi*, Penerbit PT. Alumni, Bandung, 2005, him. 26.  
<sup>66</sup> hasil wawancara penulis dengan Randi Fajri Yunus selaku Pemilik Rizky Oto Rent Car

Pekanbaru dengan musyawarah.

Wanprestasi merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*. Wanprestasi terjadi karena adanya salah satu pihak yang berkewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi.

Wanprestasi itu sendiri adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan <sup>82</sup> I.G. Ray Widjaya, *Merancang Suatu*

*Kontrak, Contract Drafting, Teori dan Praktek, Megapoin, Jakarta, 2003, him. 77.*

<sup>^</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op .07, him. 7.*

wanprestasi maka dalam hal-hal yang demikian seorang debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi/<sup>4</sup> Wanprestasi disebut juga dengan cidera janji atau ingkar janji baru terjadi, jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa dia *overmacht*. Sesungguhnya jika diperhatikan pengertian wanprestasi tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa wanprestasi timbul dari dua hal, yaitu :

1. Karena kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur.
2. Karena kelalaian si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul

Kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana adanya kesengajaan debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada kelalaian. Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selanjutnya dikatakan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian pada umumnya berisikan kewajiban yang harus dijalankan oleh masing-masing pihak yang terikat oleh perjanjian itu. jika salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, maka akan timbul wanprestasi.<sup>74</sup> Dalam



suatu perjanjian yang penting adalah terpenuhinya prestasi dalam perjanjian antara kedua belah pihak jika salah satu pihak mengadakan perjanjian tersebut tidak memenuhi prestasinya, maka perbuatan tersebut dapat merugikan pihak lainnya yang mengikatkan diri terhadap

<sup>84</sup> Riki Antoni, *Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Antara PT. Mersario Sejahtera Melawan Badan Pimpinan Gapensi DKI Jakarta*, Skripsi, Pekanbaru, 2004, hlm. 1 perjanjian tersebut, dengan demikian pihak yang tidak memenuhi prestasinya dalam perjanjian itu dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, pada wanprestasi kreditur tidak memperoleh apa yang diperjanjikan pihak lawan, sebaliknya debitur tidak melaksanakan yang diperjanjikan.



## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Ketentuan Mengenai Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru adalah
  - a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan mobil ialah :
    - 1) Hak bagi pihak yang menyewakan :
      - a) Menerima uang sewa.
      - b) Menerima jaminan berupa satu buah sepeda motor dan fotocopy KTP/SIM/KK dari penyewa.
      - c) Berhak atas ganti rugi pihak penyewa apabila kerugian diakibatkan oleh faktor kesengajaan/kealpaan dari pihak penyewa.
      - d) Berhak meminta pembetulan kendaraan jika ada kerusakan/ kehilangan pada kendaraan yang disewakannya akibat kesalahan penyewa saat kendaraan diserahkan kepada pihak yang menyewakan.
    - 2) Kewajiban bagi pihak yang menyewakan :
      - a) Menyerahkan mobil pada penyewa.

- h) Menyediakan mobil dalam kondisi baik siap pakai selama masa sewa dan bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi.
  - c) Bertanggung jawab secara bersama bagi penyewa sebab akibat terjadinya kerugian di luar kesalahan penyewa (*overmachf*) selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa mobil,
- b. Hak dan Kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa mobil:
- 1) Hak bagi pihak penyewa mobil:
    - a) Menerima mobil sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
    - b) Memperoleh kenikmatan atas barang yang disewa selama berlangsungnya masa sewa.
    - c) Berhak menerima pembetulan/penukaran jika keadaan obyek sewa tidak sesuai dengan yang diperjanjikan
    - d) Berhak menuntut ganti kerugian pada pihak yang menyewakan apabila terjadi kerugian, misalnya oli samping habis dan lain- lain.
  - 2) Kewajiban bagi pihak penyewa kendaraan/mobil:
    - a) Membayar harga sewa sesuai dengan perjanjian.
    - b) Penyewa menanggung semua kerugian akibat terjadi kerusakan karena kesalahan sendiri.
    - c) Mencukupi segala keperluan operasional mobil contohnya keperluan bahan bakar minyak (BBM)
    - d) Penyewa menggunakan mobil sesuai dengan keperluannya.
    - e) Wajib menyerahkan mobil sesuai dengan waktu yang telah dipcijnjikan.
    - f) Mengembalikan mobil dalam keadaan seperti waktu menyewa.
    - g) Memelihara mobil seperti miliknya sendiri selama masa sewa.
2. Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam

adalah dilakukan dengan musyawarah dengan menghubungi penyewa dan menyelesaikan masalahnya secara bersama dengan baik. Apabila pihak Rizky Oto Rent Car tidak melakukan tindakan/menuntut ganti rugi karena penggunaan tidak menyimpang dari apa yang diperjanjikan dan tidak mengakibatkan kerugian, tetapi apabila dalam penggunaan yang menyimpang mengakibatkan kerugian bagi pihak Rizky Oto Rent Car maka pihak yang menyewakan akan menuntut ganti rugi atau kerusakan yang dilakukan pihak penyewa dan di Rizky Oto Rent Car jarang yang dilakukan penyelesaikan ke jalur pengadilan.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## B. Saran

Selanjutnya atas kesimpulan tersebut di atas, dapat disarankan bahwa:

1. Untuk mencegah terjadinya perselisihan mengenai resiko dan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, maka alangkah baiknya jika dalam membuat perjanjian sewa menyewa dibuat dalam suatu surat perjanjian yang mencantumkan hak-hak dan kewajiban para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
2. Mengingat bahwa usaha persewaan ini mengandung resiko tinggi maka alangkah baiknya pihak pengusaha persewaan mengadakan kerjasama dengan instansi-instansi yang terkait dengan obyek sewa. Hal ini dimaksudkan untuk memperkecil resiko dan mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan.

### A. Buku-buku

#### DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung , 1992.
- \_\_\_\_\_ . *Hukum Perdata Indonesia.*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Abd.Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, 2005
- AhmadiMiru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2007
- C. S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas- Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, 2000.
- Daiji Darmono dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa Dan Bagaimana Hukum Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009
- Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007
- Hanono Madi Suprpto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1997
- I.G. Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting, Teori dan Praktek* Megapoin, Jakarta. 2003
- ,T. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Jusuf Anwar, *Pasar Modal Sebagai Sarana Pembiayaan Investasii* Penerbit PT. Alumni, Bandung, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, FH USU, Medan, 1990

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. 11, Alumni, Bandung, 1986

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002

\_\_\_\_\_, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta. 2001

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Binacipta. Bandung, 2000

Pcter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media Group. Jakarta, 2009

Purwahid Patrik, *Asas iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1996

Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008

Salim HS, *Hukum Kontrak Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Sigit Iriyanto, *Asas-asas Hukum Perikatan*. Fakultas Hukum UNTAG, Semarang. 2000

Sri Soedewi Masychoen Sofvvan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1983

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998

Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Per data*, Bale, Bandung, 1996

#### B. Jurnal /Skripsi

Binloro, *Budaya Musyawarah Untuk Menyelesaikan Sengketa*, *Jurnal Mahkamah Edisi Vol 4 No 2, Oktober 2012*, IUR Press, Pekanbaru, 2012

Lalu Danu Haryatma, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Leasing Dan Akibat Hukum Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi*. Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Mataram. 2013.

Jon Hendri Saputra, *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerjasama Penjualan Sepeda Motor Dalam Perkara No. 104K/PD7Z2010*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Pekanbaru, 2014.

Riki Antoni, *Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Antara PT. Mersariro Sejahtera Melawan Badan Pimpinan Gapensi DKI Jakarta*. Skripsi, Pekanbaru, 2004

Rion Darici, *Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 27 PDT.G/2010 PN.PBR)*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Pekanbaru, 2014,

Tan Kamello, “*Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui Hubungan Antara Bank Dengan Nasabah*”, disampaikan pada Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumalera Utara, Gelanggang Mahasiswa Kampus USU, 2 September 2006

C. Kamus :

J.C.T Simorangkir, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, 2007

D. Internet:

<http://tommirrosandy.wordpress.com/2011/02/13/pengantar-hukum-kontrak/>, diakses tanggal 12 September 2015

<http://kamus.ccktkp.com/penyelesaian/diakscs> pada tanggal 20 Januari 2015

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>, diakses pada tanggal 20 Januari 2015

<http://myklangenan.blogspot.co.id/2009/10/sewa-menyewa.html>, diakses pada tanggal 22 Januari 2016

<http://deanazcupcup.blogspot.co.id/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>, diakses pada tanggal 22 Januari 2016.



1. Kuesioner ini merupakan alat pengumpul data dan informasi dan semata- mata hanya  
C. Petunjuk Pengisian

untuk penelitian ilmiah (skripsi)

2. Berilah tanda silang (X) pada pilihan jawaban anda yang paling mendekati kenyataan dan kebenaran

#### **D. Daftar Kuesioner**

L Menurut anda, Bagaimanakah Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car?

- a. Mudah
- b. Sulit

2. Menurut anda, Bagaimanakah Waktu Sewa dan Harga Sewa Serta Jenis Mobil Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Rizky Oto Rent Car?

- a. Sesuai
- b. Tidak Sesuai

3. Apakah anda, mengetahui ketentuan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa mobil pada Rizky Oto Rent Car?

- a. Mengetahui
- b. Tidak Mengetahui

4. Menurut anda. Bagaimanakah bentuk perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car?

- a. Lisan
- b. Tulisan

5. Apakah ada pemberian jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada Rizky Oto Rent Car?

- a. Ada
- b. Tidak Ada

6. Menurut anda. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Oleh Penyewa Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada Rizky Oto Rent Car Di Kota Pekanbaru?

- a. Musyawarah
- b. Jalur Pengadilan