

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN, PERLINDUNGAN KONSUMEN, DAN SEWA MENYEWA

#### A. Perjanjian Pada Umumnya

##### 1. Pengertian Perjanjian

Subekti Tjitrosudibio, menyatakan bahwa :<sup>24</sup>

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*.

Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian).

Menurut Abdulkadir Muhammad yang menyatakan bahwa :<sup>25</sup>

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk

melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.”

Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

---

<sup>24</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2008, hlm. 338

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.224-225

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk

27

menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>26</sup>

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan 'perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan

mengenai definisi tersebut yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPdata.

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih

---

<sup>26</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 43

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>27</sup>

Penulis pribadi sepakat dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnya suatu perjanjian. Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut :<sup>28</sup>

- a. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek);

---

<sup>27</sup> R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT Bima Cipta, Bandung, 2008, hlm. 14

<sup>28</sup> *Op.Cit.*, Abdulkadir Muhammad.

- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus);
- c. Ada objek yang berupa benda;
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan); dan
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian.

Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian;

- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 118-119.

sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang; dan

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

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata :<sup>30</sup>

#### a. Kesepakatan

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan, adalah

- 1) *Offerte* (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan;
- 2) *Acceptasi* (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian.

Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang

---

<sup>30</sup> Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, JaBuku Seru, Jakarta, 2003, hlm. 9-10.

timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/

*Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdara).

b. Kecakapan bertindak

Perkataan orang (*persoon*) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu :

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda); 2) Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan); dan
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung ; dan
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur,

atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

d. Suatu sebab yang halan

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

#### 4. Akibat Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut :<sup>31</sup>

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata ), asas janji itu mengikat; dan
- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata); dan
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata);
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata;

---

<sup>31</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12

- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga;
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada;
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata);
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.

## 5. Hapusnya Perjanjian

Pada umumnya perjanjian akan hapus bila tujuan perjanjian telah tercapai. Dan masing-masing pihak telah saling menunaikan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana yang dikehendaki mereka bersama.

Perjanjian dapat hapus karena :<sup>32</sup>

- a. Tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya atau prestasinya;
- b. Perjanjian hapus karena adanya putusan oleh hakim;

---

<sup>32</sup> *Op. Cit*, Abdulkadir Muhammad.



- c. Salah satu pihak mengakhirinya dengan memperhatikan kebiasaankebiasaan setempat terutama dalam hal jangka waktu mengakhiran;
- d. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang sedang berlangsung, misalnya dalam peristiwa tertentu perjanjian akan hapus seperti yang disebutkan dalam Pasal 1603 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan dengan meninggalnya salah satu pihak perjanjian akan hapus;
- e. Perjanjian akan hapus apabila telah lewat waktu yang ditentukan bersama; dan
- f. Perjanjian akan berakhir menurut batas waktu yang ditentukan Undangundang.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen**

### **1. Pengertian Perlindungan Konsumen**

Sesungguhnya peran hukum dalam konteks ekonomi adalah menciptakan ekonomi dan pasar yang kompetitif. Perlindungan konsumen harus mendapat perhatian yang lebih, karena investasi asing telah menjadi bagian pembangunan ekonomi Indonesia, dimana ekonomi Indonesia juga berkaitan dengan ekonomi dunia. Persaingan internasional dapat membawa implikasi *negative* bagi konsumen.<sup>33</sup>

Kata konsumen berasal dari kata dalam bahasa Inggris, yakni *consumer*, atau dalam bahasa Belanda "*consument*", "*konsument*", konsumen secara

---

<sup>33</sup> Erman Rajagukguk, "*Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Era Perdagangan Bebas*", Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 2

harfiah adalah orang yang memerlukan membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembed. <sup>34</sup>

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengusaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan lagi. <sup>35</sup>

Istilah lain yang agak dekat dengan konsumen adalah “pembeli” (koper). Pengertian konsumen jelas lebih luas daripada pembeli. Luasnya pengertian konsumen dilukiskan secara sederhana oleh mantan Presiden

Amerika Serikat, John F. Kennedy dengan mengatakan, “*Consumers by definition include us all*”. <sup>3637</sup>

Pengertian tentang konsumen secara yuridis telah diletakan dalam pelbagai peraturan perundang-undangan, seperti Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merumuskan

sebagai berikut :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Pengertian konsumen secara otentik telah dirumuskan di dalam Pasal

---

<sup>34</sup> Miru Ahmadi dan Yodo Sutarman, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 1

<sup>35</sup> Janus Sidalabok, “*Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*”, Medan, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 14.

<sup>36</sup> Shidarta, “*Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*”, Jakarta, PT. Grasindo, 2003, hlm.

<sup>37</sup> .

1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan

perlindungan konsumen adalah :

“Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, jelaslah bahwa adanya undang-undang ini untuk melindungi kita sebagai konsumen karena selama ini konsumen amat lemah posisinya.”

Dalam pengertian sehari-hari sering kali dianggap bahwa yang disebut konsumen adalah pembeli (Inggris; *buyer*, Belanda; *koper*). Pengertian konsumen secara hukum tidak hanya terbatas kepada pembeli, bahkan kalau disimak secara cermat pengertian konsumen sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, di situ tidak ada disebut kata pembeli, pengertian pemakai dalam definisi tersebut di atas menunjukkan bahwa barang atau jasa dalam rumusan pengertian konsumen tidak harus sebagai hasil dan transaksi jual beli. Dengan demikian, hubungan konsumen dengan pelaku usaha tidak terbatas hanya Karena berdasarkan hubungan transaksi atau perjanjian jual beli saja, melainkan lebih dan pada hal tersebut seseorang dapat disebut sebagai konsumen.<sup>38</sup>

Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu :<sup>39</sup>

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati; dan
- b. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

---

<sup>38</sup> Siahaan N.H.T, “*Hukum Konsumen Perlindungan Konsumen Dan Tanggung Jawab Produk*”, Pantai Rei, Jakarta, 2005, hlm 22-24

<sup>39</sup> Adrianus Meliala, “*Praktik Bisnis Curang*”, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2006, hlm 2.

Az. Nasution berpendapat bahwa :<sup>40</sup>

“Hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.”

Namun ada pula yang berpendapat bahwa hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen. Hal ini dapat kita lihat bahwa hukum konsumen memiliki skala yang lebih luas karena hukum konsumen meliputi berbagai aspek hukum yang didalamnya terdapat kepentingan pihak konsumen dan salah satu bagian dari hukum konsumen ini adalah aspek perlindungannya, misalnya bagaimana cara mempertahankan hak-hak konsumen terhadap gangguan pihak lain.<sup>41</sup>

Happy Susanto, menyatakan bahwa :<sup>42</sup>

“Hukum perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dengan adanya dasar hukum yang pasti, perlindungan terhadap hak-hak konsumen bisa dilakukan dengan penuh optimisme. Pengaturan tentang hukum perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.”

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa :

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui

---

<sup>40</sup> Az. Nasution, *“Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar”*, Diadit Media, Jakarta, 2001, hlm 11.

<sup>41</sup> *Ibid*, <sup>42</sup> Az. Nasution.

<sup>42</sup> Happy Susanto, *“Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan”*, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm 4.

undang-undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.

Perlindungan terhadap konsumen sangatlah penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efisiensi produsen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, baik langsung atau tidak langsung maka konsumenlah yang pada umumnya merasakan dampaknya.<sup>43</sup>

Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan :<sup>44</sup>

- a. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
- b. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;
- c. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
- d. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan; dan
- e. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Segala upaya yang dimaksudkan dalam perlindungan konsumen tersebut tidak saja terhadap tindakan preventif tetapi juga tindakan represif dalam semua bidang perlindungan yang diberikan kepada konsumen.

Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dalam mewujudkan keadilan Adam Smith melahirkan ajaran mengenai keadilan (*justice*) yang menyatakan “*the end of the justice*

---

<sup>43</sup> Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, Bandung, Mandar Maju, 2000, hlm. 23.

<sup>44</sup> Erman Rajagukguk et al, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, Bandung, Mandar Maju, 2000, hlm. 7.

*to secure from the injury*” atau akhir dari keadilan untuk menyelamatkan atau membebaskan dari ketidakadilan. Menurut G.W.Paton, hak yang diberikan oleh hukum ternyata tidak hanya mengandung unsur

perlindungan dan kepentingan tetapi juga unsur kehendak (*the element of will*). Teori hukum bertujuan untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam. Hukum pada hakekatnya adalah abstrak, namun dalam manifestasinya dapat berwujud konkret. Suatu ketentuan hukum dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan, hukum perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaannya, dalam kehidupan masyarakat.<sup>45</sup>

## **2. Asas-Asas Perlindungan Konsumen**

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, Asas berarti hukum dasar, dasar dan cita-cita. Asas adalah dasar sesuatu yang dijadikan tumpuan berpikir, berpendapat dan bertindak. Asas-asas pembentuk peraturan perundang-undangan berarti dasar atau sesuatu yang dijadikan tumpuan dalam menyusun peraturan perundang-undangan. Apabila terjadi pertentangan dalam system hukum, maka asas berperan sebagai alat untuk mencari jalan keluar atau solusi untuk mengatasi pertentangan tersebut. Pengertian asas menurut ahli adalah prinsip dasar yang menjadi acuan berfikir seseorang dalam mengambil keputusan-keputusan yang di di dalam hidupnya. Dalam menyusun peraturan perundang-undangan banyak para ahli yang

---

<sup>45</sup> Ahmad Ali, “*Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan sosiologis)*”, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm 85.

mengemukakan pendapatnya, meskipun berbeda redaksi, pada dasarnya mengarah pada substansi yang sama. Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima asas yang relevan dalam pembangunan nasional. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Maksud asas-asas dalam perlindungan konsumen adalah :<sup>46</sup>

a. Asas Manfaat

Asas ini mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara bersamaan.

b. Asas Keadilan

Maksud daripada asas ini agar partisipasi seluruh masyarakat dapat diwujudkan secara maksimal dan dapat memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk mendapatkan haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

c. Asas Keseimbangan

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah baik materil atau spiritual.

d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

---

<sup>46</sup> *Op.Cit*, Happy Susanto, hlm 17

Maksud asas ini adalah untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/ atau jasa yang akan digunakan oleh konsumen.

e. Asas Kepastian Hukum

Asas ini dimaksudkan agar konsumen dan pelaku usaha menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara yang menjamin kepastian hukum.

### 3. Tujuan Perlindungan Konsumen

Dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dan konsumen. Kepentingan pelaku usaha adalah memperoleh laba (*profit*) dari transaksi dengan konsumen, sedangkan kepentingan konsumen adalah memperoleh kepuasan melalui pemenuhan kebutuhan terhadap produk tertentu. Dalam hubungan yang demikian sering kali terdapat ketidaksetaraan antara keduanya. Konsumen biasanya berada dalam posisi yang lemah dan karenanya dapat menjadi sasaran eksploitasi dari pelaku usaha yang secara social dan ekonomi mempunyai posisi yang kuat. Untuk melindungi atau memberdayakan konsumen diperlukan seperangkat aturan hukum. Oleh karena itu diperlukan adanya campur tangan Negara melalui penetapan sistem perlindungan hukum terhadap konsumen. Berkaitan dengan itu telah disahkan Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tujuan perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan



Konsumen, yaitu:<sup>47</sup>

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

#### 4. Pengertian Konsumen

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen, menyatakan bahwa :

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

---

<sup>47</sup> Abdul R. Saliman, “*Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*”, Kencana, Jakarta, 2015, hlm 190-192

Pengertian konsumen menurut Janus Sidabalok, yaitu :<sup>48</sup>

“Konsumen adalah semua orang yang membutuhkan barang dan jasa untuk mempertahankan hidupnya sendiri, keluarganya, ataupun untuk memelihara atau merawat harta bendanya”.

## 5. Pengertian Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen, menyatakan bahwa :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Menurut Henry, pelaku usaha sama dengan produsen yang artinya :<sup>49</sup>

“Produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Dalam pengertian ini termasuk di dalamnya pembuat, grosir, leveransir, dan pengecer profesional, yaitu setiap orang/badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen.

Dengan demikian, produsen tidak hanya diartikan sebagai pihak pembuat pabrik yang menghasilkan produk saja, tetapi juga mereka yang terkait dengan penyampaian/ peredaran produk hingga sampai ke tangan konsumen. Dengan perkataan lain, dalam konteks perlindungan konsumen produsen dapat diartikan secara luas. Sebagai contoh, dalam hubungannya dengan produk makanan hasil industri (pangan olahan), maka produsennya adalah mereka yang terkait dalam proses pengadaan makanan hasil industri (pangan olahan) itu hingga sampai ke tangan konsumen.

---

<sup>48</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 17.

<sup>49</sup> Harry Duintjer Tebbens, *International Product Liability*, Sijthoff & Noordhaff International Publishers, Netherland, 1980, hlm. 4.

## 6. Pengertian Produk

Produk adalah barang atau jasa yang dapat diperjualbelikan. Dalam marketing, produk adalah apapun yang bisa ditawarkan ke sebuah pasar dan bisa memuaskan sebuah keinginan atau kebutuhan. Dalam tingkat pengecer, produk sering disebut sebagai merchandise.

Dalam manufaktur, produk dibeli dalam bentuk barang mentah dan dijual sebagai barang jadi. Produk yang berupa barang mentah seperti metal atau hasil pertanian sering pula disebut sebagai komoditas.<sup>50</sup>

Menurut Nandan Lima krina dalam bukunya menyatakan bahwa :

“Istilah produk merupakan suatu istilah untuk mengenali barang yang terlihat di sektor wisata seperti sabun, televisi, dan lain-lain serta jasa yang tidak terlihat seperti salon,tempat cuci mobil, dan lain-lain. Istilah produk secara luas diinterprestasikan dan menunjuk sesuatu yang bisa ditawarkan dipasar oleh organisasi atau perorangan untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan.”

## 7. Hak Dan Kewajiban Konsumen Dan Pelaku Usaha

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa hak konsumen adalah

sebagai berikut :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

---

<sup>50</sup> Wikipedia, *Produk*, diakses dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Produk>, pada tanggal 01 November 2021 pukul 23.22 WIB.

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; dan
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Perlindungan konsumen pada dasarnya dibentuk guna melindungi hak-hak yang dimiliki konsumen, adapun hak-hak konsumen yang pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat J.F. Kennedy

yaitu :<sup>51</sup>

- a. Hak untuk memperoleh keamanan (*the right to safety*);
- b. Hak memilih (*the right to choose*);
- c. Hak untuk mendapat informasi (*the right to be informed*); dan
- d. Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

---

<sup>51</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 25.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa hak pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut lebih banyak jika kondisi barang dan/atau jasa yang diberikan kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya atas barang dan/atau jasa yang sama. Praktik yang biasa terjadi, suatu barang dan/atau jasa yang kualitasnya lebih rendah daripada barang yang serupa, maka para pihak menyepakati harga

yang lebih murah. Artinya, yang dipentingkan dalam hal ini adalah harga yang wajar.<sup>52</sup>

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh mereka yang mengembannya, dalam hal ini Kewajiban Pelaku Usaha beretikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perikatan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 BW. Untuk itu, dalam menjamin terciptanya upaya perlindungan konsumen yang efektif maka, Undang-undang Perlindungan Konsumen secara ekplisit menentukan dalam Bab III Pasal 7 terkait

kewajibankewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pelaku Usaha.

Ada enam kewajiban pelaku usaha disebutkan dalam Undangundang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 diataranya:

- a. Beretikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

---

<sup>52</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Ibid*, hlm. 56.

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan; dan
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang dan/atau jasa yang dihasilkannya.<sup>53</sup>

Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa kewajiban konsumen adalah sebagai berikut :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati; dan

---

<sup>53</sup> Abdul Halim Berkatullah, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung, 2010, hlm. 45 <sup>55</sup>  
**Ahmadi** Muri dan **Sutarman Yodo**, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm. 54.

- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Menurut Ahmad Miru menyatakan bahwa Konsumen memiliki kewajiban sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Kewajiban ini tertuju pada saat melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, karena kemungkinan konsumen dapat merugikan pelaku usaha dimulai pada saat melakukan transaksi dengan pelaku usaha;
- c. Membayar sesuai dengan nilai yang disepakati; dan
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak ini dimaksudkan dalam memberikan pertimbangan terhadap hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut

## **8. Tanggung Jawab Pelaku Usaha**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Bab VI mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28, mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha terhadap konsumen apabila konsumen mengalami kerugian akibat pelaku usaha.

Adapun tanggung jawab pelaku usaha yang dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang pada intinya:



- a. Tanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan (Pasal 19 Ayat (1));
- b. Tanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan iklan tersebut Pasal 20;
- c. Tanggung jawab sebagai pembuat barang (importir) dan/atau penyedia jasa yang diimpor apabila importasi barang dan/atau jasa tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan luar negeri( Pasal 29 ayat (1) dan (2));
- d. Pelaku usaha 1 yang menjual produk kepada pelaku usaha 2, berkewajiban memenuhi ganti rugi konsumen apabila produk yang diperoleh dari pelaku usaha 2 (tidak merubahan produk) merugikan konsumen (Pasal 24); dan
- e. Pelaku usaha berkewajiban menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual apabila pemanfaatan barang lebih dari 1 tahun (Pasal 25).

Tanggung jawab (*Product Liability*) dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacturer*), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan

konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat

dibedakan, yaitu :<sup>54</sup>

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan secara hukum seseorang dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*Presempion of libility*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat;
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presump of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah; dan
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Stricy libility*), dalam prinsip ini merupakan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*;
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*Limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk

---

<sup>54</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *ibid*, hlm. 56.

membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada Perundang-undangan yang berlaku.

## C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Subekti menyatakan bahwa :<sup>55</sup>

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.”

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 pendapat 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>56</sup>

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;

---

<sup>55</sup> *Op. Cit*, Subekti.

<sup>56</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 190

- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda; dan
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga dan waktu. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

## 2. Obyek Sewa Menyewa

Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Obralan Ringan Tentang Hukum, *Perjanjian Sewa Menyewa*, diakses dari <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian->

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, 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 objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya *Hoge Raad* tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*).<sup>58</sup> Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

### 3. Para Pihak Dalam 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 lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. 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 di dalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu

---

sewamenyewa/#:~:text=Objek%20dalam%20perjanjian%20sewa%20menyewa,undang%2C%20ke terti ban%2C%20dan%20kesusilaan., pada tanggal 01 November 2021 Pukul 03.21 WIB.

<sup>58</sup> *Op. Cit*, Wirjono Prodjodikoro.

<sup>59</sup> *Ibid*, Wirjono Prodjodikoro.

barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan; dan

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

#### 4. Batas Waktu Sewa Menyewa

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) adalah:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

Meskipun disebutkan “selama waktu tertentu”, Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian menyatakan dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan, atau satu tahun.<sup>60</sup>

Jika seseorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak menghentikan sewa setiap waktu, asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.<sup>61</sup>

#### 5. Berakhirnya Sewa Menyewa

---

<sup>60</sup> *Op. Cit*, Subekti.

<sup>61</sup> *Ibid*, Subekti.

Adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.;
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan. ;
- d. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma"jur alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan; dan
- e. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

---

<sup>62</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Bandung, Lubis, 2009, hlm. 238.