

BAB II

KERANGKA TEORITIK KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA

A. Perjanjian dan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Umum

1. Landasan Konstitusional Perjanjian dan Perjanjian Sewa-Menyewa

Secara Umum Landasan Konstitusional Perjanjian dan Perjanjian Sewa-Menyewa terdapat dalam KUHPerdata. KUHPerdata merupakan ketentuan hukum yang berasal dari produk pemerintah hindia belanda. Berlakunya KUHPerdata berdasarkan pada asas konkordansi. Ketentuan hukum yang mengatur mengenai perjanjian¹ yaitu Perjanjian pada umumnya (Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 KUHPerdata, Perjanjian yang dilahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdata), Hapusnya perjanjian (Pasal 1381 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdata), Sewa-Menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata), Asas Kebebasan Berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata), Syarat Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), Buku IV KUHPerdata tentang Pembuktian dan Daluarsa.²

Selanjutnya terdapat landasan konstitusional perjanjian dan perjanjian sewa-menyewa secara umum diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa.

¹ Salim HS, Abdullah, Wiwiek W, *Perancangan Kontrak dan MoU*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 3

² *Ibid.*

Pasal-Pasal yang berkaitan dengan perjanjian adalah Pasal 1 ayat (3) mengenai pengertian arbitrase, Pasal 2 mengenai persyaratan dalam penyelesaian sengketa arbitrase, dan Pasal 11 tentang syarat arbitrase

Landasan Konstitusional perjanjian sewa-menyewa termuat dalam bab ketujuh buku KUHPerdota. Ketentuan tersebut berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.³

2. Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Sewa-Menyewa

a. Pengertian Perjanjian

Manusia memenuhi segala kepentingannya melakukan berbagai macam cara, salah satu diantaranya dengan membuat perjanjian. Perjanjian merupakan sumber yang melahirkan perikatan. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa,

“perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dimengerti bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana para pihak berdasarkan kata sepakat melaksanakan suatu hak dan kewajiban yang merupakan

³ Subketi, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 41

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008, hlm. 122

hubungan hukum dari adanya suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.

Perjanjian menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵

Perjanjian menurut Salim H.S, perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Di dalam definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Salim H.S mengandung beberapa unsur, diantaranya:⁶

1. Adanya hubungan hukum

Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum, berupa hak dan kewajiban.

2. Adanya subyek hukum

Pendukung hak dan kewajiban

3. Adanya prestasi

Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

4. Bidang harta kekayaan

Perjanjian dapat menimbulkan perikatan di antara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya, di dalam mewujudkan bentuknya, perjanjian dapat



⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982, hlm. 6

⁶ Salim, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 25

berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.

Perjanjian menurut J. Satrio memiliki pengertian perjanjian dalam artian luas dan sempit, perjanjian dalam arti sempit disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdara. Sedangkan, pengertian perjanjian dalam artian luas adalah perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk di dalam perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain.⁷

Perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:

1) Unsur ensensialia

Unsur ini 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 perjanjian lainnya.⁸

Unsur esensialia ini merupakan sesuatu yang harus ada dan pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur ini bersifat mengikat para pihak serta ditentukan oleh undang-undang. Maka, tidak adanya unsur ini perjanjian menjadi tidak sah dan mengikat.⁹

⁷ J. Satrio, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 28

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 85

⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013, hlm. 67

2) Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang sewajarnya ada jika tidak dikesampingkan oleh kedua belah pihak serta diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian. Maka, mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.¹⁰

3) Unsur Accidentalialia

Unsur ini merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak serta merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak atau sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan. Penambahan tersebut dilakukan karena tidak terdapat dalam undang-undang.¹¹

b. Definisi sewa-menyewa

Definisi sewa-menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa,

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Selain itu, terdapat beberapa doktrin yang memberikan pendapat mengenai definisi perjanjian sewa menyewa.

¹⁰ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014, hlm. 31

¹¹ Wawan Muhwa, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka, 2011, hlm.133

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian sewa-menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹²

Sewa-menyewa sama seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian yang sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur dua pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain. Sedangkan, kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan hanya untuk dipakai serta tidak untuk dimiliki seperti jual-beli.¹³

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam Bahasa Belanda disebut *Benoemde* dalam KUHPerdota perjanjian ini diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdota yang menyatakan bahwa,

“semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Dari rumusan sewa-menyewa pada Pasal 1548 KUHPerdota dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang berarti perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewa.

Meskipun dikatakan sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, tetapi oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam sebab-akibatnya) antara

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, hlm. 190

¹³ Subketi, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 40

sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa-menyewa diadakan tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan. Sedangkan, jika sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa ingin menghentikan sewa, pemberhentian harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan. Jika tidak ada pemberitahuan, maka sewa dianggap diperpanjang untuk waktu yang sama.¹⁴

Sewa tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa,

“jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Sewa tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang disebutkan bahwa,

“jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikannya sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa aset dilakukan dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan isi perjanjian sewa-menyewa biasanya merupakan pihak yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

¹⁴ Ahmad Miru, Sakka Pati, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm. 48

Perjanjian sewa-menyewa memiliki unsur-unsur seperti pada perjanjian pada umumnya yaitu:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak
3. Adanya objek sewa-menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.¹⁵

Ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa,¹⁶ yaitu:

- a. Ada dua orang 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 pokoknya yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga merupakan biaya sewa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak

¹⁵ Salim, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 59

¹⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bekti, 1995, hlm. 40

harus berupa uang tetapi juga menggunakan barang atau jasa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan ke dalam 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 kontraprestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut perjanjian yang dilakukan sebelumnya.

- Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

- Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa¹⁷

1. 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 sebagai pemilik benda sendiri tetapi setiap orang dengan hak dasar penguasaan untuk mengalihkan pemakaian benda ke tangan orang lain. Hal tersebut disebabkan karena di dalam sewa-menyewa yang dialihkan kepada pihak penyewa bukan hak milik atas benda tersebut melainkan hanya pemakaian dari benda yang disewakan.

2. Pihak penyewa

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

¹⁷ *Ibid.* hlm. 41

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

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

Syarat sah tersebut berhubungan mengenai subjek maupun objek perjanjian.

Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian atau syarat subyektif.

Syarat ketiga serta keempat merupakan syarat objektif.

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Artinya, dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat dalam perjanjian pada hakikatnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian.¹⁸ Seseorang dikatakan memberikan kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakatinya.

¹⁸ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu Vol, 05 No. 1, 2012, hlm. 10

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan 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 telah ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran dari orang yang sudah dewasa adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak di bawah umur
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Istri (1330 KUHPerdata) namun dalam perkembangan istri dapat melakukan perbuatan hukum, hal tersebut diatur dalam Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963)¹⁹

3. Suatu hal tertentu

Ada suatu hal tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian yang wajib dipenuhi/prestasi disebut sebagai objek perjanjian. Kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika isi pokok perjanjian tidak jelas sulit bahkan tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal demi hukum.²⁰

¹⁹ Salim HS, Abdullah, Wiwiek W, *Perancangan Kontrak dan MoU*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 10

²⁰ Djulaeka, *Buku Ajar Perancangan kontrak*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019, hlm. 43

4. Suatu sebab yang halal

Suatu hal yang menyebabkan orang untuk membuat perjanjian. Selain itu, suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²¹

4. Hak dan Kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa

Sebelum membahas mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, perlu diketahui apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa-menyewa. Subyek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan ada pihak yang menyewakan. Selanjutnya obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah benda dan harga, yang mana benda yang menjadi obyek perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan atau sering disebut dengan benda yang halal.

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

1. Hak Pihak yang Menyewakan

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah klausula eksonerasi. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan berusakan untuk membatasi atau meniadakan kewajiban dengan membuat ketentuan khusus sewa-menyewa tertulis. Berdasarkan hal tersebut, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul.

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 34

Dalam praktek sewa-menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa-menyewa tersebut secara keseluruhan. Klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa-menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaan tidak dirusak oleh pihak penyewa.

2. Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdata, pihak yang menyewakan memiliki tiga kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu:

1) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan pada perjanjian sewa-menyewa hanya penguasaan benda, bukan hak milik. Penyerahan tersebut bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdata yang menyatakan bahwa,

“pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya.

Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban di penyewa”

Selama waktu sewa berlangsung, pihak yang menyewakan harus menyerahkan benda sewaan dalam keadaan yang baik. Selain itu, selama waktu sewa berlangsung juga pihak yang menyewakan wajib melakukan perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang telah dibebankan kepada pihak penyewa.

Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan ditentukan pada sifat sewa-menyewa yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu yang

telah ditentukan. Apabila sewa-menyewa dilakukan secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa-menyewa yang telah ditentukan waktunya, penyerahan dilakukan ketika pembayaran sewa dilunasi.²²

2) Memelihara barang yang disewakan agar dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

Kewajiban kedua yang harus dilakukan oleh pihak yang menyewakan adalah memelihara benda sewaan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 yang menjelaskan bahwa, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sebaik mungkin untuk keperluan yang dimaksud. Dalam Pasal tersebut dijelaskan selama berlakunya sewa-menyewa, pihak yang menyewakan wajib untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu dilakukan terhadap barang sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban bagi pihak penyewa. Pemeliharaan tersebut berlangsung sejak dimulainya sewa-menyewa hingga berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Pemeliharaan ini bertujuan agar memberikan keselamatan, keamanan, serta kenikmatan penyewaan. Jika selama pemeliharaan itu berlangsung harus dilakukan perbaikan-perbaikan, maka perbaikan tersebut tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewaan, sebaliknya perbaikan tersebut dilakukan untuk memberikan kenikmatan selama penyewaan berlangsung.²³ Tetapi dalam ketentuan Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa,

²² Rio, 2018, *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara*, Lex Crimen, Vol. VII No. 6, hlm. 8

²³ *Ibid.* hlm. 9

“jika selama waktu sewa, pada barang yang disewakan terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan, yang tidak dapat menunggu sampai berakhirnya sewa. Maka, si penyewa harus menerimanya. Betapun kesusahan yang disebabkan dan meskipun ia selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan”

Menurut ketentuan pasal tersebut apabila benda sewaan terpaksa untuk diperbaiki atau tidak dapat digunakan tanpa menunggu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa harus menerima keadaan benda tersebut meskipun dapat menyusahkan pihak penyewa. Namun, jika perbaikan tersebut dilakukan lebih dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut pertimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh pihak penyewa. Hal tersebut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1555 KUHPerdara ayat 2 yang menyebutkan bahwa,

“tetapi jika pembetulan-pembetulan ini berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut imbangannya waktu dan bahagian dari barang yang disewakan yang tidak dapat dipakai oleh si penyewa.”

Apabila benda sewaan mengalami cacat yang sifatnya hingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat digunakan, penyewa dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1555 ayat 3 yang menyebutkan bahwa,

“jika pembetulan-pembetulan sedemikian sifatnya, hingga barang yang disewakan, yang perlu ditempati si penyewa dan keluarganya, tak dapat didiami, maka si penyewa dapat memutuskan sewanya.”

Pasal 1554 KUHPerdara menjelaskan bahwa, selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan.

3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban selanjutnya harus dilakukan oleh pihak yang menyewakan adalah memberikan kenikmatan dan ketentraman kepada pihak penyewa. Hal tersebut dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk mencegah tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga. Kewajiban tersebut meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah yang disewa.²⁴ Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang berbunyi,

“pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.”

Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan perjanjian sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah ditetapkan sebaliknya. Hal ini diatur dalam Pasal 1579 KUHPerdara. Pasal ini merupakan peringatan awal kepada pihak yang menyewakan bahwa dengan alasan akan memakai sendiri benda sewaan, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan perjanjian sewa-menyewa. Tetapi jika dalam perjanjian sewa-menyewa telah disepakati terlebih dahulu, pihak yang menyewakan dapat memberitahukan kemauannya itu kepada pihak penyewa.

²⁴ *Ibid.*

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

1. Hak Pihak Penyewa

Hak bagi pihak penyewa adalah menerima benda yang disewakan dalam keadaan baik.

2. Kewajiban Pihak Penyewa

Kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerduta, yaitu:

1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”

Kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seorang “bapak rumah yang baik” berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri.

Jika pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk suatu keperluan hingga menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan. Maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.²⁵ Hal tersebut diatur dalam Pasal 1561 KUHPerduta yang berbunyi,

“jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya.”

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 41

- 2) Membayar Harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban selanjutnya yang harus dilakukan oleh pihak penyewa adalah memberikan imbalan berupa suatu harga kepada pihak yang menyewakan karena telah menikmati barang yang telah dipakai.²⁶

5. Hapusnya Perjanjian

Setiap perjanjian yang dibuat pasti mempunyai batas waktu berakhir, berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan berbagai faktor, menurut Pasal 1381 KUHPerdara ada sepuluh cara hapusnya perjanjian yaitu:²⁷

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaruan hutang
- d. Perjumpaan hutang
- e. Percampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang berhutang
- h. Batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewat waktu



²⁶ *Ibid.*

²⁷ Joni Emirzon, Muhamad Sadi, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 101

a. Pembayaran

Dengan dilakukannya pembayaran oleh pembeli dan penjual telah menyerahkan barangnya, maka perjanjian tersebut dianggap sudah berakhir. Perjanjian dapat dipenuhi juga oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan, sepanjang pihak ketiga tersebut bertindak dan atas nama dan untuk melunasi hutangnya si berhutang atau apabila ia bertindak atas nama diri sendiri, sepanjang ia tidak menggantikan hak-hak si berhutang.²⁸ Pembayaran dapat dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393 KUHPerdara yang menyatakan bahwa,

“pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan harus terjadi di tempat barang itu berada sewaktu persetujuannya dibuat.

Diluar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal di berhutang, selama orang ini terus-menerus berdiam dalam keresidenan, dimana ia berdiam sewaktu persetujuan dibuat, dan di dalam hal-hal lain di tempat tinggal si berhutang.”

b. Penawaran Pembayaran Tunai diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Istilah yang dikenal untuk pembayaran dengan sistem tersebut adalah konsinyasi. Sistem ini diatur dalam Pasal 1383-1403 KUHPerdara. Sistem ini baru dapat dilaksanakan apabila kreditur menolak pembayaran.²⁹

²⁸ *Ibid.* hlm. 102

²⁹ *Ibid.*

c. Pembaruan Hutang

Ada dua macam pembaruan yaitu pembaruan objektif dan pembaruan subjektif. Pembaruan objektif yaitu hal yang diperbarui adalah objek perjanjian, sedangkan pembaruan subjektif hal yang diperbarui adalah subjek atau orang-orangnya dalam perjanjian. Jika yang diganti debitur, maka pembaruan tersebut disebut pembaruan subjektif pasif, sedangkan apabila yang diganti adalah krediturnya disebut pembaruan aktif.³⁰ Pembaruan dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara-Pasal 1424 KUHPerdara. Menurut Pasal 1413 KUHPerdara, terdapat 3 Macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaruan hutang, yaitu:

- 1) Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan hutang lama yang dihapus karenanya.
- 2) Apabila seorang berhutang ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berhutang dibebaskan dari perjanjian
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatan.

Pembaruan hutang hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian.

³⁰ *Ibid.* hlm. 103

d. Perjumpaan Hutang atau Kompensasi

Suatu cara hapusnya perjanjian dengan jalan memperhitungkan hutang piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur. Kedua belah pihak mempunyai hutang dan piutang satu sama lain. Kompensasi diatur dalam Pasal 1425-Pasal 1435 KUHPerdara. Kompensasi hanya terjadi antara dua hutang yang kedua-duanya berpokok sejumlah uang atau sesuatu barang yang dapat dihabiskan, dari jenis yang sama dan yang kedua-duanya dapat ditetapkan serta ditagih seketika.³¹

e. Percampuran Hutang

Percampuran hutang merupakan salah satu hapusnya perjanjian karena kedudukan sebagai kreditur dan debitur yang berkumpul pada satu orang. Percampuran ini terjadi secara otomatis atau demi hukum.³²

f. Pembebasan Hutang

Apabila si berhutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berpiutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Namun, pembebasan hutang tersebut tidak dipersangkakan, tetapi dibuktikan. Pengembalian surat tanda piutang asli secara sukarela oleh si berhutang kepada si berhutang merupakan suatu bukti tentang pembebasan hutangnya, bahkan terhadap orang-orang lain yang turut berhutang secara tanggung-menanggung.³³

³¹ *Ibid.* hlm. 104

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.* hlm. 105

g. Musnahnya barang yang terhutang

Apabila barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah tidak lagi dapat digunakan atau hilang hingga tidak diketahuui sama sekali apakah barang tersebut masih ada atau tidak, maka hapuslah perjanjiannya.³⁴

h. Batal/pembatalan

Alasan-alasan yang dapat menimbulkan batalnya suatu perjanjian adalah apabila perjanjian tersebut cacat pada syarat-syarat objektifnya saja. Cacat tersebut adalah objek yang melanggar undang-undang dan ketertiban umum.³⁵ Namun, apabila pembatalan perjanjian yang disebabkan kekurangan syarat subjektif, maka dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara aktif menuntut pembatalan perjanjian, kedua secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hukum untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.³⁶

i. Berlaku suatu syarat batal

Apabila syarat yang diperjanjikan terlebih dahulu terjadi, atau perjanjian terakhir akan berakhir apabila perjanjian yang dibuat terlebih dahulu tercapai tujuannya atau prestasinya selesai dijalankan.³⁷

j. Lewat waktu (Kadaluarsa)

Suatu perjanjian akan berakhir apabila lamanya waktu yang diperjanjikan berakhir, maka perjanjian tersebut berakhir.³⁸ Menurut Pasal 1946 KUHPdata,

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Malang: Setara Press, 2016, hlm. 84

³⁶ Joni Emirzon, Muhamad Sadi. *Op. cit*, hlm. 106

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.* hlm. 107

kadaluarsa merupakan suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

B. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan karena undang-undang atau perjanjian.³⁹ Dasar hukum prestasi adalah Pasal 1234 yang menyatakan bahwa,

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”

Prestasi adalah isi perjanjian, atau kewajiban yang dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati. Apabila prestasi yang telah disepakati tersebut tidak dipenuhi atau terlambat dipenuhi maka disebut dengan wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang memiliki arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perkara yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁴⁰

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 224

⁴⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 60

Subekti berpendapat bahwa wanprestasi sebagai debitur tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikannya.⁴¹

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴²

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, yang artinya suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”

Menurut Ahmad Miru wanprestasi dapat berupa

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

⁴¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008, hlm. 81

⁴² Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm. 74

Wanprestasi berhubungan erat dengan adanya perjanjian antara pihak. Perjanjian itu baik didasarkan perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 Kuhperdata sampai dengan Pasal 1431 KUHPperdata maupun perjanjian yang bersumber sampai dengan Pasal 1380 KUHPperdata.

2. Macam-macam prestasi

Macam-macam prestasi pada Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

3. Bentuk-bentuk wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:⁴³

1. Tidak memenuhi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang telah memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 54

dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan⁴⁴

4. Tata Cara Penetapan Wanprestasi

Pasal 1235 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.”

Penyerahan menurut ketentuan tersebut dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis. Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dan ada unsur kelalaian dan salah, maka ada akibat hukum atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa kreditur.

5. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai karena seringkali juga tidak

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 86

dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁴⁵

Kelalaian debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam yaitu:

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur dengan singkat dinamakan ganti rugi
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- 3) Peralihan risiko
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hukum.⁴⁶

Cara memperingatkan seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran tersebut dikatakan lalai, dengan diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa

“debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan itu mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu.”

Apabila seorang debitur sudah diberi peringatan dengan tegas. Maka, jika ia tetap tidak melakukan prestasinya ia berada dalam keadaan lalai serta terhadap debitur dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana yang disebutkan diatas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

⁴⁵ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 180

⁴⁶ Yahya Harahap. *Op.cit*, hlm. 56

C. Klausula Baku dalam Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Klausula Baku

Klausula baku merupakan isi atau bagian dari suatu perjanjian. Perjanjian yang menggunakan klausula baku disebut dengan perjanjian baku. Di dalam perjanjian baku terkandung klausul-klausul tertentu yang dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat yang mengakibatkan kerugian pihak yang lemah yang dapat menimbulkan penyalahgunaan keadaan.⁴⁷

Klausula baku merupakan setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh kreditur yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh debitur. Klausula baku adalah klausul, syarat, atau kondisi yang bersifat telah ditentukan sebelumnya dan menjadi bagian dari perjanjian yang akan dibuat.⁴⁸

Klausula baku dapat berasal dari rumusan kreditur secara sepihak dan juga dapat berasal dari rumusan pasal Undang-Undang. Klausula baku rumusan kreditur membebankan pembuktian pada debitur dan menyatakan dirinya tidak bersalah. Klausula baku rumusan undang-undang membebankan pembuktian pada kreditur baku biasa terdapat di dalam suatu perjanjian standar yang bersifat sepihak.⁴⁹

⁴⁷ Ahmad Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 115

⁴⁸ Muhamad Hasan Muaziz, Achmad Busro, *Pengaturan Klausula Baku dalam Perjanjian untuk mencapai Keadilan berkontrak*, Jurnal Law Reform, Universitas Diponegoro: Fakultas Hukum, Vol. 11 No. 1, 2015, hlm. 75

⁴⁹ M. Syamsudin, Fera Aditias, *Perlindungan Hukum Konsumen atas Penerapan Klausula Baku*, Jurnal Yudisial, Universitas Islam Indonesia: Fakultas Hukum, Vol. 11 No. 1, 2018, hlm. 96

2. Ciri-Ciri Klausula Baku

Kebutuhan masyarakat akan terus berkembang, maka ciri-ciri klausula baku mengiuti dan menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat,

- a. Sebuah klausula dalam suatu perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relative lebih kuat dibandingkan debitur
- b. Debitur sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi klausula tersebut
- c. Dibuat dalam bentuk tertulis dan masal
- d. Debitur terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong kebutuhan⁵⁰

3. Klausula Eksonerasi

Klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum. Di dalam perjanjian baku, kebebasan untuk melakukan perjanjian serta pemberian kesepakatan terhadap perjanjian tidak dapat dilakukan dengan bebas dengan melibatkan para pihak dalam menegoisasikan klausula perjanjian.⁵¹

Klausul eksonerasi adalah klausula yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditur. Klausula eksonerasi adalah ketentuan dalam

⁵⁰ Melisa Aquaria Putri, *Klausula Baku dalam suatu Perjanjian Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Gagasan Hukum, Vol 02 No. 02, 2020, hlm. 124

⁵¹ Annurdin, *Larangan Klausul Eksonerasi sebagai Upaya Perlindungan Hukum terhadap Konsumen*, Universitas Panca Bhakti: Fakultas Hukum, hlm. 99

suatu perjanjian yang menentukan bahwa salah satu pihak tidak akan bertanggung jawab atas kerugian, etika biasanya ia seharusnya bertanggungjawab.⁵²

Munir Fuady menyebut klausula eksonerasi dengan istilah klausula pembebasan yaitu suatu klausula dalam perjanjian yang membebaskan salah satu pihak dari kewajibannya untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh pembuatnya sendiri.⁵³

Klausula eksonerasi dimuat dalam perjanjian biasanya sebagai klausula tambahan atau unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam perjanjian baku. Klausula tersebut merupakan klausula yang dapat merugikan debitur yang umumnya memiliki posisi lemah dibandingkan dengan kreditur.⁵⁴

Ciri-ciri klausula eksonerasi:⁵⁵

- a. Isi perjanjian ditetapkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat
- b. Pihak lemah pada umumnya tidak ikut menentukan isi perjanjian yang merupakan unsur aksidentalita dari perjanjian
- c. Bentuknya tertulis
- d. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

⁵² Ahmad Fikri Assegaf, *Penjelasan tentang Klausula Baku*, Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2014, hlm. 25

⁵³ Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 98

⁵⁴ Jein Stevany Manupil, *Klausula Eksonerasi dalam Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Lex Privatum, Vol. IV No. 3, 2016, hlm. 36

⁵⁵ Ahmad Miru, Sutarman Yodo, *Op.cit*, hlm. 108