

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Persewaan garasi "X-BATA AUTO CLUB", berdiri sejak pertengahan tahun 2010. Dengan luas tanah 240 meter persegi, dapat memuat hingga 18 mobil. Dan sampai saat ini garasi telah terisi penuh, dengan sebagian besar penyewa adalah warga setempat. Rata-rata penyewa yang memarkirkan mobil di persewaan garasi ini, menyewa selama lima bulan sampai satu tahun.

Pegawai yang dimiliki sebanyak tiga orang, dengan sistem kerja dari pukul 05.00 WIB sampai dengan pukul 23.00 WIB. Diatas waktu tersebut, pemilik persewaan akan mengunci pintu utama garasi. Pemilik persewaan akan memberi tahu kepada penyewa atau pemilik mobil yang belum memarkirkan mobilnya melalui sms. Namun apabila ada pennyewa atau pemilik mobil yang hendak memarkirkan mobil diluar jam operasional, harus memberi tahu kepada pemilik persewaan melalui sms atau telepon apabila sudah berada di depan garasi.

Berdasarkan informasi dari pihak yang menyewakan, bahwa perjanjian ini menggunakan sistem kepercayaan. Maksudnya adalah baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa sudah saling mengenal dan saling menaruh kepercayaan masing-masing. Jadi para pihak penyewa yakin bahwa dengan menitipkan mobil mereka di persewaan garasi tersebut merupakan solusi yang tepat bagi para pengguna mobil yang tidak memiliki lahan parkir sendiri.

B. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa Garasi X-Bata Auto Club

Sewa menyewa garasi merupakan salah satu perjanjian yang menggunakan asas konsensual. Perjanjian ini lahir setelah adanya kata sepakat atau adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas perjanjian ini tidak diharuskan dalam bentuk tertulis, perjanjian akan tetap dianggap sah walau hanya dengan lisan. Karena untuk sahnya perjanjian sewa menyewa ini yang dibutuhkan adalah kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai unsur-unsur atau pokok-pokok perjanjiannya saja. Unsur atau pokok tersebut adalah berupa harga, barang, dan waktu.

1. Harga

Dalam unsur perjanjian sewa menyewa, harga tidak diharuskan dengan jumlah uang, tetapi dapat berupa jasa. Mengenai harga dalam perjanjian sewa menyewa garasi ini, pihak yang menyewakan telah menentukan harga sewa yang dibagi menjadi dua macam, yaitu harga sewa perbulan, dan harga sewa perhari. Untuk harga sewa perhari, pihak yang menyewakan tidak memberlakukan kelipatan harga. Jadi harga sewa satu hari tidak sama dengan harga sewa dua hari.

2. Barang

Barang yang menjadi obyek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau boleh diperdagangkan. Dengan demikian barang yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas

oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah.

Dalam perjanjian sewa menyewa garasi, barang yang disewakan berupa sebuah lahan atau tanah kosong milik pihak yang menyewakan yang dijadikan sebagai lahan garasi yang dipersewakan. Jadi barang dalam perjanjian sewa menyewa garasi ini adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa, dan perjanjian sudah dapat dikatakan sah karena sudah memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu suatu kausa yang halal.

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara dapat diberlakukan untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis benda atau barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, baik yang disewakan menurut waktu tertentu maupun yang tidak menurut waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara diberlakukan untuk semua jenis benda atau barang yang menjadi obyek segala macam sewa menyewa.

3. Waktu

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dinyatakan dengan "waktu tertentu". Yang dimaksud dengan "waktu tertentu" adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk

menentukan lamanya sewa menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara yang berbunyi pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan. kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya. orang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan itu.

Akan tetapi apabila pihak yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa. dia berhak menghentikan sewa menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk memberitahukan penghentian sewa menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun ketentuan sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua sewa menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu "bukan syarat mutlak" untuk perjanjian sewa menyewa.

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa menyewa garasi, ada beberapa cara yang dapat ditempuh. diantaranya :

a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian

Misalnya satu bulan terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian sewa menyewa garasi. Jika perjanjian ditanda tangani 10 Januari 2012,

perhitungan jangka waktu satu bulan itu sejak 10 Januari 2012 dan berakhir 10 Februari 2012.

b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu

Misalnya ditentukan secara harian tarif sewa menyewa garasi satu hari Rp. 20.000, tetapi tidak ditentukan berapa hari menitipkan mobil. Peraturan persewaan garasi menentukan masuk pukul 07.00. Jika menitipkan mobil satu hari, jangka waktu berakhirnya pukul 07.00 hari berikutnya. Apabila sampai melebihi waktu yang telah ditentukan oleh pemilik persewaan, maka penyewa akan dikenakan tarif kembali sebesar Rp. 20.000.

c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa

Misalnya Pasal 1579 KUHPerdara (pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya) tidak menentukan jangka waktu sewa, dapat diakhiri dengan penafsiran untuk dipakai sendiri dan pemberitahuannya kepada penyewa dalam waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa garasi ini merupakan perjanjian yang serupa dengan perjanjian sewa menyewa lain pada umumnya, seperti perjanjian sewa menyewa rumah, sewa menyewa mobil dan sewa menyewa yang lainnya. Hanya saja obyek dari perjanjian sewa menyewa ini adalah merupakan lahan atau tanah kosong yang berfungsi atau difungsikan oleh pemilik lahan sebagai tempat penitipan atau parkir bulanan mobil. Sedangkan untuk pengertian sewa menyewa

itu sendiri adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPerdara). Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu subyek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, obyek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa.³⁸

Bentuk dari perjanjian sewa menyewa garasi ini adalah tertulis, dimana masing-masing pihak mempunyai tanda bukti tertulis, yaitu berupa kuitansi pembayaran yang di dalamnya terdapat nama pihak yang menyewa, harga sewa, tanggal mulai sewa dan tanggal berakhirnya sewa serta tanda tangan dari para pihak sebagai tanda dan bentuk persetujuan perjanjian sewa menyewa garasi ini. Bagi pihak penyewa atau pemilik mobil akan menerima kuitansi tersebut setelah melakukan pembayaran, serta bukti pembukuan pembayaran bagi pihak yang menyewakan. Perjanjian ini terjadi dan sah begitu kedua belah pihak telah sepakat dengan harga serta waktu sewa yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

C. Persyaratan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Garasi X-Bata Auto Club

Pihak yang menyewakan mengajukan persyaratan kepada pihak penyewa diantaranya :

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.* hlm. 345.

1. Penyewa atau pemilik mobil harus menyerahkan kunci mobil yang akan dititipkan, hal ini di tujukan untuk memudahkan petugas atau pemilik persewaan dalam memindahkan mobil;
2. Fotokopi STNK mobil dan KTP penyewa atau pemilik mobil;
3. Alamat lengkap dan nomor telepon yang bisa dihubungi;
4. Sistem pembayaran ada dua macam :
 - a. Penyewa bulanan dikenakan tiap awal bulan. sebesar Rp. 200.000.-
 - b. Penyewa harian dibayar di awal perjanjian. tergantung waktu yang diinginkan namun tidak berlaku kelipatan. Adapun berikut rincian biayanya :
 - 1) 1 hari : Rp. 20.000.-
 - 2) 2 hari : Rp. 35.000.-
 - 3) 3 hari : Rp. 50.000.-
 - 4) 4 hari : Rp. 60.000.-
 - 5) 5 hari : Rp. 75.000.-
 - 6) 6 hari : Rp. 90.000.-
 - 7) 7 hari : Rp. 100.000.-

Untuk penyewa diatas tujuh hari dan kurang dari satu bulan akan dikenakan biaya sewa perbulan.

Dengan adanya dua sistem pembayaran, baik itu pembayaran secara perbulan maupun harian akan memudahkan bagi para calon penyewa untuk memilih sistem pembayaran yang diinginkan.

5. Sebagai tanda bukti pembayaran, penyewa akan menerima kuitansi segera setelah pembayaran dilakukan.

Pihak yang menyewakan memiliki catatan atau bukti pembayaran yang disimpan dalam sebuah buku. Hal ini ditujukan untuk mengantisipasi apabila penyewa telah kehilangan kuitansi yang diberikan oleh pihak yang menyewakan, dan masih mempunyai bukti pembayaran.

Pembayaran bagi penyewa bulanan pada awalnya dilakukan sesuai dengan tanggal masuknya mobil. akan tetapi saat ini pihak yang menyewakan menetapkan peraturan baru yaitu dengan sistem pembayaran yang dilakukan disetiap awal bulan. dan peraturan tersebut berlaku untuk semua pihak penyewa baik itu penyewa yang lama maupun penyewa yang baru.

D. Penyelesaian dalam Hal Terjadi Kerusakan atau Kehilangan Mobil yang Disimpan di Garasi

Kalau pihak yang menyewakan tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi.

Wujud wanprestasi bisa berupa :³⁹

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini, debitur atau pihak yang menyewakan sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu bisa disebabkan, karena pihak yang menyewakan memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditur atau pihak penyewa obyektif tidak mau mungkin berprestasi lagi atau secara subyektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

2. Debitur keliru berprestasi

Disini debitur atau pihak yang menyewakan memang dalam pikirannya telah memikirkan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditur atau pihak penyewa lain dari pada yang diperjanjikan.

3. Debitur terlambat berprestasi

Disini debitur atau pihak yang menyewakan berprestasi, obyek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitur atau pihak yang menyewakan digolongkan dalam kelompok "terlambat berprestasi" kalau obyek prestasinya masih berguna bagi kreditur atau pihak penyewa. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai.

Dalam hal pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka akan ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari pihak penyewa yang bisa menimpa pihak yang menyewakan.

³⁹ J.Satrio. 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumi, hlm. 122.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pasal 1236 KUHPerdara berbunyi bahwa "si berhutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaanya, atau telah tidak merawat sepenuhnya guna menyelamatkannya". Sedangkan Pasal 1243 KUHPerdara berbunyi bahwa "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya". dalam hal pihak yang menyewakan lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya, pihak penyewa berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum yang seperti ini menirapa pihak yang menyewakan baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.

Selanjutnya Pasal 1237 KUHPerdara mengatakan bahwa "dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang". Bahwa sejak pihak yang menyewakan lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan pihak yang menyewakan. Kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi "syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya", sekarang pihak

penyewa berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi. Tetapi kesemuanya itu tidak mengurangi hak dari pihak penyewa untuk tetap menuntut pemenuhan

Berdasarkan informasi yang didapat penulis dari pihak yang menyewakan, kerusakan yang sering dialami adalah berupa kerusakan seperti lecet. Kerusakan seperti lecet dapat terjadi saat pihak yang menyewakan memindahkan, memasukan atau mengeluarkan mobil. Menurut pendapat penulis, hal seperti ini dapat terjadi, karena pada saat penulis melihat kedalam garasi, sama sekali tidak terdapat sekat atau pembatas yang membatasi antara mobil yang satu dengan mobil yang lain. Sehingga akan dapat mudah terjadi kerusakan pada mobil.

Apabila terjadi kerusakan seperti lecet pada saat pihak yang menyewakan ataupun petugas memindahkan mobil, maka pihak yang menyewakan akan bertanggung jawab penuh atas kerusakan yang diakibatkan tersebut, serta pihak yang menyewakan akan memberitahukan kepada pemilik mobil atau pihak penyewa secara lisan. Tanggung jawab yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan diantaranya dengan cara akan memperbaiki bagian mobil yang rusak, seperti apabila terjadi lecet pada mobil, maka pihak yang menyewakan akan membawa mobil tersebut ketempat cat atau bengkel untuk memperbaikinya tanpa pemilik mobil atau pihak penyewa harus membayar karena merupakan tanggung jawab pihak yang menyewakan.

Walaupun pihak yang menyewakan akan bertanggung jawab penuh atas kerusakan pada mobil, jaminan seperti ini tidak dapat dijadikan sebagai fasilitas di dalam perjanjian ini, karena apabila sampai terjadi kerusakan pada mobil, baik itu

karena unsur kesengajaan maupun kelalaian sudah semestinya menjadi tanggung jawab dari pihak yang menyewakan.

Maka setidaknya pihak yang menyewakan tidak menjadikan hal tersebut sebagai kelebihan yang diutamakan. Untuk itu pihak yang menyewakan lebih harus memperhatikan hal yang sepele seperti sekat atau pembatas, sehingga setidaknya bisa meningkatkan keamanan untuk terhindar dari resiko kerusakan. Dengan penambahan sekat atau pembatas dapat membuat penyewa akan lebih terasa nyaman dan tidak was-was akan mobilnya.

Sesuai dengan informasi yang didapat penulis, apabila sampai terjadi kehilangan mobil, maka untuk ganti rugi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan berupa penggantian biaya sebesar 30 persen dari harga jual atau harga pasaran mobil.

Menurut penjelasan dari pihak yang menyewakan, belum pernah terjadi kehilangan mobil selama memulai usahanya. Karena pihak yang menyewakan berjanji akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap mobil yang diparkir. Salah satu cara agar tidak terjadi kehilangan mobil yang diparkir, pihak yang menyewakan akan meminta kunci mobil kepada pemilik mobil atau penyewa sebagai salah satu syaratnya, dimana pihak yang menyewakan tidak akan memberikan kunci mobil kepada orang lain termasuk keluarga pihak penyewa tanpa seijin langsung dari pihak penyewa yang meminta. Kunci mobil hanya akan diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa sesuai dengan nama yang tertera di STNK mobil. Dalam hal ini istri maupun anak dari pihak penyewa

tidak mendapat hak untuk meminta kunci kecuali ada pemberitahuan sebelumnya dari pihak penyewa. Hal ini ditujukan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, seperti kehilangan mobil dan kesalahpahaman dari pihak penyewa.

Seandainya pihak yang menyewakan telah memberikan kunci kepada orang lain, baik itu keluarga pihak penyewa sendiri tanpa seijin langsung dari pihak penyewa, maka pihak penyewa dapat menuntut pihak yang menyewakan. Seperti yang sudah dijabarkan mengenai tuntutan dari pihak penyewa yang dijatuhkan kepada pihak yang menyewakan.

Penulis beranggapan bahwa peraturan yang diterapkan oleh pihak pengelola sangat tepat. Karena salah satu cara untuk mengantisipasi kehilangan adalah dengan cara tidak menyerahkan kunci begitu saja kepada keluarga penyewa terlebih kepada orang lain. Dengan begitu tidak secara sembarangan keluarga maupun orang lain dapat untuk meminta kunci mobil kepada pihak yang menyewakan. Tindakan seperti ini akan dapat menjauhkan hal-hal yang tidak diinginkan oleh pihak yang menyewakan. Seperti halnya tuntutan ganti kerugian atau gugatan dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan. Selain pihak yang menyewakan meminta kunci mobil kepada pihak penyewa, pihak yang menyewakan juga melakukan penjagaan yang dimulai dari pukul 05.00 WIB sampai dengan pukul 23.00 WIB, atau penjagaan hanya dilakukan selama 18 jam saja. Tapi menurut pendapat penulis penjagaan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dirasa masih kurang cukup untuk menjamin bahwa mobil yang diparkirkan di garasi sudah aman. Karena sesuai dengan informasi yang didapat penulis dari pihak yang menyewakan, di atas jam 23.00 WIB, pintu gerbang garasi

hanya dikunci dengan menggunakan gembog saja. Seharusnya penjagaan diperketat hingga 24 jam dengan sistem kerja shift atau bergantian bagi para pegawainya. Dengan adanya sistem kerja 24 jam, diharapkan dapat meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan, seperti kehilangan mobil.

Pihak yang menyewakan dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjkannya.

Yang dapat dituntut dari pihak yang menyewakan yang lalai adalah :⁴⁰

1. Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat;
2. Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian;
4. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

⁴⁰ Subekti, 1984, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 147.

Hak ini diberikan oleh Pasal 1266 KUHPerdara (syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya), yang menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan pada hakim.⁴¹

E. Pihak yang Berkewajiban Memikul Kerugian yang Timbul Apabila Terjadi Overmacht Absolut

Menurut Pasal 1553 (jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum), dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Di dalam perjanjian sewa menyewa garasi resiko yang harus ditanggung oleh kedua belah pihak harus ditanggung sendiri-sendiri. Misalnya pihak yang menyewakan harus menanggung resiko apabila sampai tanah atau garasi yang disewakan musnah yang di karenakan kejadian diluar kemampuan manusia. Begitu juga dengan pihak penyewa, apabila sampai terjadi kerusakan pada mobil yang disebabkan kejadian yang diluar batas kemampuan manusia, harus ditanggung sendiri, dan tidak dapat menuntut pihak yang menyewakan.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 148.

Tentang arti resiko itu sendiri adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.⁴²

Mengenai peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu tidak terlalu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 KUHPerdota. Dalam pasal ini dituliskan bahwa apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan "gugur demi hukum" dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya. Hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan resiko yang sudah sepastinya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala resiko atas barang miliknya."

Di dalam Pasal 1245 KUHPerdota, disebutkan tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang. Sedangkan menurut pendapat Budionon Kusumohamidjojo di dalam bukunya, keadaan memaksa atau *overmacht* (*force majeure*) adalah keadaan yang mengakibatkan salah satu atau semua pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban dan/atau haknya tanpa harus memberikan alasan sah kepada pihak lainnya untuk mengajukan klaim atau tuntutan terhadap pihak yang tidak dapat melaksanakan

⁴² Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 44.

kewajibannya (dan/atau haknya), karena keadaan kahar atau keadaan memaksa itu terjadi diluar kuasa atau kemampuan dari pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya itu.⁴³

Meskipun demikian, keadaan memaksa tidak memberikan alasan kepada para pihak untuk kemudian tidak melakukan apa-apa. Untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa (*overmacht*), selain keadaan itu “diluar kekuasaannya” dari pihak yang menyewakan dan memaksa keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul resikonya oleh pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pihak penyewa akan ditolak oleh hakim dan pihak yang menyewakan terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian, maupun penghukuman untuk membayar penggantian kerugian.

Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak (*absolut*) yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya (misalnya barangnya sudah hapus karena bencana alam), tetapi ada juga yang bersifat tak mutlak (*relatif*), yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari pihak yang menyewakan.

Di dalam perjanjian sewa menyewa garasi ini, bisa saja terjadi *overmacht* absolut (keadaan memaksa). *Overmacht* absolut merupakan kejadian yang tidak

⁴³ Budiono Kusumohamidjojo, 2001, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Jakarta, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm. 66.

terduga yang bisa saja terjadi pada saat perjanjian sudah dibuat dan sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Debitur tidak dapat disalahkan karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Yang termasuk dalam *overmacht* absolut atau keadaan memaksa diantaranya adalah banjir, gempa dan bencana alam lainnya yang tidak bisa diprediksi oleh manusia.

Berdasarkan informasi dari pihak yang menyewakan, apabila sampai terjadi *overmacht* absolut dalam melaksanakan perjanjian, maka bukan tanggung jawab dari pihak yang menyewakan atau diluar tanggung jawab dari pihak yang menyewakan, dan yang menanggung kerugian atau resiko atas *overmacht* absolut adalah pihak penyewa itu sendiri. Untuk itu bagi para pemilik mobil selaku pihak penyewa, harus mengasuransikan mobilnya.

Karena sesuai dengan hukum perjanjian khususnya pada sewa menyewa, resiko *overmacht* absolute pada perjanjian ini, bukan merupakan tanggung jawab dari pihak debitur, tapi merupakan resiko yang ditanggung oleh pemilik benda atau pihak penyewa. (Pasal 1553 KUHPerdara yang berbunyi, "jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum").

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi: "Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya", ketentuan ini pastinya dapat memberikan kelonggaran kepada

pihak debitur atau pihak yang menyewakan untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada pihak kreditur atau pihak penyewa, dikarenakan oleh sesuatu keadaan yang berada diluar kekuasaannya. Maka pihak yang menyewakan akan dibebaskan dari tuntutan tanggung jawab atau tuntutan ganti rugi dari pihak penyewa apabila dalam melaksanakan perjanjian terjadi *overmacht absolut*.