

BAB III

PRAKTEK OPER SEWA RUMAH KONTRAKAN

TANPA IZIN PEMILIK MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI

KECAMATAN GUNUNGANYAR SURABAYA

A. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa

Dalam membahas masalah sewa menyewa, di kitab-kitab fiqih, dibahas dalam bab *ijārah* atau kitab *ijārah*.

Secara etimologi kata berasal dari kata yang berarti (*ganti*) dan (*pahala*) dinamai (*upah*).¹

Pengertian *ijārah* menurut bahasa yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

Sedangkan secara terminologi *ijārah* menurut al-Kasāni adalah :

Artinya : ”*Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan*”.³

Menurut pendapat asy-Syārbīnī al-Khaṭīb yang dimaksud *ijārah* adalah :

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung : Alma'arif, 1996) Jilid XIII, 15.

² *Ibid.*, 15

³ Al-Kasānī, *Al-Badā'i'u Ash-Shanā'i'iu*, (Beirut : Dār al-Fikr, tt), 18.

Artinya : “*Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat*”.⁴

Menurut pendapat Ibnu Qudāmah *ijārah* adalah :

Artinya : ”*Akad kemanfaatan sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan*”.⁵

Dari tiga definisi tersebut diatas, maka dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijārah* secara terminologi adalah perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu.

2. Hubungan Oper Sewa dalam Hukum Islam

Oper sewa (mengulang-sewakan) adalah menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewakan kepada pihak orang lain.⁶

Pihak penyewa dapat mengulang-sewakan kembali barang sewaan dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Jika barang sewaan itu bergerak rumah, maka si penyewa dapat menempati sebagai tempat tinggal, atau si penyewa menyewakan kembali kepada orang lain. Dengan syarat pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat

⁴ asy-Syārbini al-Khaṭīb, *Mughni Al-Muḥtāj*, jilid II, 233.

⁵ *Ibid.*, 233.

⁶ Ustadz Abu ‘Ukkasyah Aris Munandar, ”Transaksi Oper Sewa ”, <http://abaslessy.wordpress.com/hukum-syariah-oper-sewa>, diakses 06 April 2013.

ditempati, sesuai dengan kebiasaan yang lazim yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.

Jika barang sewaan (obyek sewa) itu berbentuk binatang, maka pekerjaannya harus sama atau menyerupai pekerjaan yang dahulu pada saat binatang itu disewa pertama, sehingga tidak membahayakan binatang sewaan tersebut.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain. Namun apabila harga atau ongkos sewa yang kedua tersebut lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Maka hal ini fuqaha' berselisih pendapat.⁷

Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa seseorang yang menyewa rumah atau toko dengan ongkos jumlah tertentu seperti satu *pond* sebelumnya, maka ia tidak halal menyewakannya kembali kepada orang lain dengan ongkos yang lebih tinggi. Yang sama dengan rumah dan toko-toko ialah barang-barang yang lain yang bisa disewakan. Alasannya bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari pada yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada di tangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan. Disamping itu juga termasuk dalam bab menjual sesuatu yang belum diterima. Dengan

⁷Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 86.

demikian termasuk memakan harta dengan secara bathil. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29, berbunyi :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : ”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadaMu.”

Imam Syafi'i berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaanannya kepada orang lain dengan ongkos yang sama atau yang lebih tinggi dari ongkos sewa semula, karena orang yang menyewa dapat memenuhi manfaat barang sewaanannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaanannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaanannya kepada orang lain, dengan syarat pihak lain yang telah menyewakannya itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian sewa semula) dan hal tersebut dianalogikan berdasarkan (qiyas) dengan jual beli.⁸

Jadi tidak sah orang yang menyewa tersebut menempatkan tukang besi atau tukang kayu. Jika mereka tidak sama dalam menggunakannya, sebab menempatkan mereka bisa jadi menimbulkan suatu hal yang

⁸ *Ibid.*, 86.

membahayakan. Dengan ini selama tidak disyaratkan siapa saja boleh menempatkan orang lain, maka persewaan tersebut menjadi batal.

Sementara itu madzab Maliki dan madzab Hambali juga berpendapat bahwa bagi si penyewa boleh menyewakan kembali barang yang telah ia sewa itu kepada orang lain. Sebab manfaat orang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau orang yang mewakilinya, tetapi dengan syarat hendaknya menyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut. Dan tentang biaya ongkosnya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula.⁹

Demikian beberapa pendapat dan yang diambil sebagai pendapat yang masyhur adalah pendapat jumhur fuqaha' yang membolehkan oper sewa (mengulang-sewakan) barang kepada orang lain sesuai dengan perjanjian atau aqad semula. Begitu juga dalam hal pemberian harga, sebagian fuqaha' membolehkan atau membebaskan dalam pemberian harga dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.¹⁰

3. Perjanjian dalam Hukum Islam

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau akad berasal dari bahasa Arab *Arrabtu* yang berarti menghubungkan mengkaitkan, atau mengikat antara beberapa ujung

⁹ *Ibid.*, 87.

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Mu'āmalah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2002), 122.

sesuatu. Pengertian perjanjian atau akad secara etimologis, dijelaskan sebagai berikut :¹¹

- 1) Mengikat (*ar-rabtu*) yaitu mengumpulkan dalam ujung tali dan mengikat salah satunya dengan jalan lain sehingga sambung, kemudian keduanya terjadinya ikatan dalam perjanjian.
- 2) Sambungan (*'aqdatun*) yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikat.
- 3) Janji (*al-'ahdu*) yaitu janji yang dibuat oleh sesama manusia maupun terhadap Allah.

Jadi, perjanjian atau akad dalam arti yang bahasa arab atau etimologis tidak dapat diwujudkan dengan kehendak. Akan tetapi perjanjian atau akad merupakan hubungan, keterkaitan atau pertemuan antara kedua kehendak.

b. Rukun-rukun Perjanjian

Rukun *ijarāh* (sewa-menyewa) menurut madzhab Hanafi hanya satu, yaitu *ijāb* dan *qabūl* (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa). Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa menyewa (*ijārah*) ada empat macam yaitu :¹²

- 1) Orang yang berakad
- 2) Sewa/imbalan
- 3) Manfaat

¹¹ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), 44.

¹² Al-Khaṭīb, Al-Sharbayni, *Mughni Al-Muḥtāj*, Jilid II, (Beirut : Dār al-Fikr, 1978), 233.

4) Sighat (*ijāb/qabūl*).

Sedangkan al-Jazīri dalam kitabnya yang berjudul *al-Fiqh 'Ala Mazāhib al-Arba'ah* membagi rukun *ijarāh* menjadi tiga, yaitu :¹³

- 1) *Aqad* : Orang yang menyewa dan penyewa.
- 2) *Ma'qud 'alaih* : Adanya benda yang diaqadkan, meliputi upah dan manfaat.
- 3) *Shighat* : suatu lafaz yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan ganti pembayaran.

c. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi sebagai berikut :¹⁴

- 1) Kerelaan dua pihak yang melakukan akad.
- 2) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
- 3) Hendaklah barang yang menjadi objek traksaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.
- 4) Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya).
- 5) Bahwa manfaat, adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan.

90. ¹³ Abdurrahman al-Jazīri, *Al-Fiqh alā Mazāhib al-Arba'ah*, Juz III (Beirut : Dār al-Fikr, tt),

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung : Alma'arif, 1996), 19-20.

- 6) Bahwa imbalan itu harus berbentuk harta dan mempunyai nilai yang jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.

d. Pembatalan dan Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian akan menjadi batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh.
- 3) Terpenuhinya manfaat yang diadakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- 4) Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh* dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko, untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia boleh mem-*fasakh-kan* sewaan itu.¹⁵

e. Pengembalian Sewaan

Jika perjanjian telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah barang tetap (*'iqrar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan

¹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Mu'āmalah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2002), 123.

kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Madzhab Hambali berpendapat, bahwa ketika perjanjian berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya, seperti barang titipan.¹⁶

B. Sewa Menyewa dalam Hukum Positif

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa disebut juga dengan istilah "Huur" artinya sewa menyewa.¹⁷ Sementara itu dalam bahasa Inggris terdapat kesamaan antara "sewa" dan "rente", misal : mempersewakan rumah disebut "to rent a house". Jadi *rente* sama dengan *sewa*. Bila modal dipergunakan untuk membangun rumah maka sewanya disebut *rentenya*.¹⁸

Sedangkan definisi sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berbunyi :

*"Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."*¹⁹

¹⁶ *Ibid.*, 123.

¹⁷ Hamid, *Ketentuan Fiqih dan Ketentuan Hukum Yang kini Berlaku di Lapangan Perikatan*, (Surabaya : PT Bina Ilmu, 1983), 69.

¹⁸ *Ibid.*, 70.

¹⁹ Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), 381.

Sesuai dengan pengertian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara diatas, maka jika seseorang disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban perjanjian pinjam pakai dan jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka perjanjian ini dinamakan perjanjian sewa menyewa.

Adanya perkataan ”*waktu tertentu*” dalam uraian pasal 1548 tersebut diatas bahwa meskipun dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak diperlukan menyebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya satu jam, satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Namun pernyataan tersebut tidak lain dari pada menegaskan bahwa pembuat Undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya.²⁰

2. Syarat-syarat Sewa Menyewa

Didalam pasal 1320 BW dijelaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat :²¹

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- 3) Suatu hal tertentu,
- 4) Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal.

²⁰ *Ibid.*, 381

²¹ *Ibid.*, 339.

Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri maksudnya bahwa antar pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus timbul terlebih dahulu kesepakatan. Dan dari kesepakatan tersebut akan terwujud suatu persetujuan bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan suatu perbuatan atau aktivitas yang akan menguntungkan masing-masing pihak.

Selanjutnya kecakapan untuk membuat suatu perikatan dari masing-masing pihak, artinya pihak-pihak atau subyek yang telah mengadakan kesepakatan itu dianggap cakap berdasarkan undang-undang untuk melakukan perbuatan atau hubungan hukum. Jadi bukan anak-anak (orang yang belum cukup umur), bukan pula orang yang berada dibawah kuratil/pengampuan, apabila wanita yang bersuami harus ada izin/persetujuan pihak suaminya.

Jika terjadi salah satu hal yang telah disebutkan diatas, yaitu perizinan tetap diberikan tetapi tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian ini maka perjanjian ini dianggap cacat karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang memberikan perizinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian itu. Sebaliknya, orang yang berhak meminta pembatalan perjanjian itu, juga dapat menguatkan perjanjian tersebut. Penguatan tersebut dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

Kemudian yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, yang artinya bahwa perjanjian itu harus diketahui dan dijelaskan terlebih dahulu. Misalnya, tentang jual beli sebuah rumah seharga Rp 100juta (nilai rumah tersebut sebenarnya Rp 110 juta) dengan perjanjian apabila dalam dua belas bulan tidak dapat dibeli kembali oleh penjual seharga 105 juta, maka rumah tersebut berarti telah dijual lepas, dan segera dilakukan balik nama dimuka notaris.

Selanjutnya undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian haruslah ada suatu *oorzaak* (causa) yang diperbolehkan, artinya bahwa masalah tersebut harus dibenarkan oleh hukum atau undang-undang. Jadi bukan hal-hal yang dilarang oleh pemerintah dan bukan pula hal yang bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum, misal : suatu perjanjian yang mengandung kesepakatan untuk memperdagangkan istri atau anak gadis, jelas hal ini dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan hukum, moral, dan kesusilaan.

Kemudian dalam pasal 1548 yang mendenifisikan sewa menyewa dapat diambil kesimpulan bahwa syarat dari sewa menyewa, sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu barang (benda yang berwujud) yang diserahkan terimakan pihak yang satu kepada pihak yang lainnya.

- 2) Adanya suatu waktu tertentu, walaupun hal ini bukansyarat yang mutlak.
- 3) Adanya pembayaran dengan suatu harga berupa uang, barang atau jasa.

Sementara itu dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 45 menyebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa, antara lain :²²

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

3. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa

a. Hak dan Kewajiban Penyewa

Hak dan kewajiban bagi pihak penyewa menurut pasal 1560 BW mempunyai dua kewajiban utama :

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.

²²*Ibid.*, 528.

2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan .

Jika barang yang disewa itu berupa sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan untuk melengkapi rumah itu dengan perabotan rumah secukupnya, jika tidak ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali jika ia memberikan jaminan yang cukup untuk pembayaran uang sewanya, demikian ketentuan yang dijelaskan dalam pasal 1381 BW.

Selanjutnya dalam pasal 1583, si penyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari, maksudnya bahwa jika ada persetujuan yang dianggap pembetulan-pembetulan kecil adalah pembetulan lemari-lemari toko, jendela, kunci-kunci dalam, kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu menurut kebiasaan setempat.

b. Hak dan Kewajiban Pemilik

Tentang kewajiban pemilik dalam sewa menyewa ini dibagi menjadi empat macam, antara lain :

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

- 3) Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang ten tram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.²³
- 4) Menjamin kekurangan–kekurangan yang terdapat pada benda yang dipersewakannya, sesuai dengan maksud penyewaan benda tersebut seperti yang telah disepakati bersama dalam perjanjiannya.²⁴

Selanjutnya bagi pihak yang menyewakan diwajibkan pula selama waktu sewa, melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya bagi pihak penyewa, ia juga harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa , maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan untuk memberikan ganti rugi²⁵

Bagi pihak yang menyewakan, sebagaimana dalam pasal 1139 pihak yang menyewakan berhak untuk memungut uang sewa, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban bagi si penyewa dan segala sesuatu

²³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan 8, (Jakarta : PT Intermasa, 1989), 42.

²⁴ Karta Saputra, *Pengantar Ilmu Hukum Lengkap*, (Jakarta : Bina Aksara, tt), 131.

²⁵ Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), 381.

yang berhubungan dengan pemenuhan perjanjian sewa, demikian juga dalam pasal 1143 BW.

Pihak yang menyewakan juga berhak atas benda-benda yang berada dalam pihak ketiga (hal ini berhubungan dengan sewa lanjutan) hal ini terdapat dalam pasal 1140 BW. Ia juga berhak menyita benda-benda bergerak ini dijelaskan dalam pasal 1142 BW.

Hak-hak tersebut merupakan hak keistimewaan bagi pihak yang menyewakan, disamping hak istimewa tersebut ia juga berhak membatalkan perjanjian sewanya dengan si penyewa, apabila si penyewa tidak mentaati perjanjian sewa yang mereka sepakati dengan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga.

Si penyewa juga mempunyai hak-hak dalam sewa menyewa, dalam pasal 1567 menyebutkan bahwa si penyewa rumah berhak membuat sesuatu pada rumah yang disewanya. Selanjutnya pasal 1557 juga menyebutkan bahwa si penyewa berhak sesuatu pengurangan harga sewa menurut imbangan kepada pemilik apabila si penyewa dalam menggunakan barang sewa tersebut mendapat gangguan disebabkan karena sesuatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya.

4. Hubungan Oper Sewa dalam KUH Perdata

Pada dasarnya dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan tidak harus seorang pemilik yang akan disewakan itu, karena kewajiban pihak yang menyewakan itu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati, dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu. Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak manfaat hasil atau hak *erfpacht* atas barang tersebut, maka dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Namun demikian dalam pasal 1559 menegaskan bahwa jika tidak ada perjanjian antara pihak yang menyewakan barang dengan si penyewa bahwa barang tersebut boleh diulang sewakan atau dilepas sewakan kepada orang lain maka pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakannya atau melepas sewakannya kepada orang lain. Jika penyewa melanggar perjanjian tersebut maka bagi penyewa dapat diancam pembatalan perjanjian sewa yang disertai dengan penggantian biaya, rugi dan bunga. Sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu tidak diwajibkan untuk mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.

Jika yang menjadi obyek penyewaan itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka menurut pasal 1559 bagi si penyewa tersebut dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan

sebagian rumah tersebut kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

Selanjutnya didalam undang-undang pokok agraria walaupun tidak jelas diatur dalam pasal-pasalny, akan tetapi dapat disimpulkan bahwa salah satu ciri-ciri hak sewa adalah bahwa pada umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa.²⁶

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepas sewakan barang kepada orang lain tanpa izin pemilik dilarang, kecuali jika hal tersebut diperjanjikan oleh kedua belah pihak, tetapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah rumah tempat tinggal yang disewa adalah diperbolehkan kecuali kalau hal itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

5. Perjanjian Oper Sewa

a. Pengertian Oper Sewa

Oper sewa adalah mengulang sewakan barang sewanya kepada orang lain. Didalam hukum perdata oper sewa (ulang sewa) disebut dengan istilah ”*Onderverhuur*” artinya sewa lanjutan.²⁷

²⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, tt), 298.

²⁷ Vollamar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, (penerjemah : Rajawali Pers, tt), 301.

Selain memiliki beberapa ruangan rumah kontrakan ini juga memiliki lantai dan dinding yang dibangun dengan keramik hias berukuran $P = 30 \text{ cm}^2$ & $L = 30 \text{ cm}^2$. Untuk mengenai pintu mempunyai 8 pintu (pintu ruang tamu, ruang keluarga, dapur, kamar tidur I, kamar tidur II, kamar tidur III, dan kamar mandi) berukuran $P = 2 \text{ m}^2$ & $L = 1 \text{ m}^2$. Selain memiliki beberapa ruangan juga memiliki lantai dan dinding berkeramik hias dan pintu, rumah kontrakan tersebut juga mempunyai cendela berukuran $P = 1 \text{ m}^2$ & $L = 1 \text{ m}^2$ yang berkaca ukuran $P = 86 \text{ cm}^2$ & $L = 10 \text{ cm}^2$.

2. Sistem Perawatan Rumah Kontrakan

Ditinjau dari segi sistem perawatan rumah kontrakan ada 7 macam tipe, yaitu :³⁰

a. Melakukan pembersihan ringan rutin setiap hari

Pembersihan rutin ini dapat berupa menyapu lantai, membersihkan meja, kamar mandi dan hal lainnya. Dengan melakukan hal-hal kecil tersebut rutin setiap harinya akan selalu mendapatkan keadaan rumah yang nyaman dan terjaga setiap harinya.

b. Membersihkan kerak di kamar mandi

Lantai kamar mandi yang berkerak kuning kecoklatan dihilangkan dengan digosok dengan batu apung dan air sabun, kemudian ditaburkan dengan citroenzuur (asam sitrat) ditaburkan dan dibiarkan selama satu

³⁰ *Ibid.*

jam, kemudian disikat dan disiram dengan air bersih dan dibilas sampai benar-benar bersih.

c. Memperbaiki lantai keramik yang retak atau lepas

Jika nat lantai keramik yang rusak, nat dibersihkan dahulu dengan cara dikorek. Kemudian nat disiram dengan air bersih, selanjutnya celah nat diisi dengan campuran yang agak cair dan dibiarkan meresap sampai ke dalam. Setelah itu ditekankan agar padat, sisa-sisa bahan pengisi di permukaan lantai dengan lap kering.

d. Mengecat dinding agar tidak mudah mengelupas

Agar lapisan cat pada dinding tidak mudah mengelupas maka penggunaan plamur harus dibatasi hanya sebagai penutup retak-retak pada dinding.

e. Melakukan pengecatan ulang

Pengecatan ulang perlu dilakukan jika menemukan dinding rumah sudah mengapur.

f. Menjaga kusen pintu dan jendela agar bebas dari rayap

Dengan mencampurkan 3 oli dan 1 solar kemudian diaduk sampai rata. Setelah itu dilakukan pengecatan pada permukaan kayu, sebelum dicat permukaan kayu dilapisi dengan obat anti jamur untuk mencegah serangan dari rayap.

g. Membasmi jamur di rumah

Caranya kain lap ditetesi cuka, disapukan pada bagian yang terserang jamur. Penyepuan diulangi dengan cuka dan kain lap baru. Sikat untuk membersihkan jamur karena akan membuat spora menyebar ke tempat lain seperti menempel sofa, dan perabotan rumah.

D. Praktek Sewa Menyewa Kontrakran

1. Pengaruh Mempengaruhi antara *Mu'jīr* Dan *Musta'jīr*³¹

a. Pengaruh *mu'jīr* kepada *musta'jīr*

Apabila *mu'jīr* berniat untuk menyewakan rumah kontrakannya, maka *mu'jīr* menawarkan rumah kontrakran kepada calon penyewa dengan harga yang relatif murah dari harga biasanya.

Adapun cara *mu'jīr* mempengaruhi *musta'jīr* adalah dengan pasang iklan melalui koran jawa pos, atau mendatangi calon penyewa rumah kontrakran kerumahnya, dan dalam mempengaruhi calon penyewa *mu'jīr* bersikap ramah-tama dan dirundingkan secara kekeluargaan.

b. Pengaruh *musta'jīr* kepada *mu'jīr*

Setiap individu dalam urusan pengaruh mempengaruhi dalam hal sewa menyewa mempunyai cara yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya.

³¹ *Ibid.*

Adapun cara *musta'jir* untuk mendapatkan sewaan rumah kontrakan dari *mu'jir* dengan mendatangi rumahnya. Demi terciptanya tujuan untuk mendapatkan sewaan dari *mu'jir*, *musta'jir* mendatangi sendiri kerumah pemilik rumah kontrakan (*mu'jir*). Hal tersebut dirundingkan dengan jalan musyawarah penuh kekeluargaan.

2. Proses Transaksi Sewa Menyewa Rumah³²

a) Tawar-menawar Harga Sewa Rumah Kontrakan Antara Pemilik Rumah (*mu'jir*) Dengan Calon Penyewa (*musta'jir*).

Seorang (*mu'jir*) menawarkan harga sewa rumah kontrakan kepada calon penyewa (*musta'jir*) dengan harga yang berlaku dimasyarakat tersebut sesuai dengan panjang, lebar, dan luas bangunan rumah kontrakan yang akan disewakan.

b) Aqad

Untuk membuktikan kesepakatan, maka pemilik rumah kontrakan (*mu'jir*) dan calon penyewa (*musta'jir*) melakukan aqad (*ijab qabūl*).

Adapun bentuk aqad yang diucapkan oleh pemilik rumah kontrakan (*mu'jir*) adalah sebagai berikut : “saya sewakan rumah kontrakan ini kepada kamu selama 2 (dua) tahun dengan harga 9 juta rupiah”.

³² Deh Putri, *Wawancara*, selaku penyewa kedua (*musta'jir kedua*) Gununganyar, 01 Mei 2013.

Ketika (*mu'jīr*) menyerahkan rumah kepada penyewa (*musta'jīr*) dengan perkataan sebagaimana tersebut diatas. Maka pihak penyewa juga mengungkapkan kata terima (*qabūl*) kepada pihak penyewa.

c) Pembayaran

Dalam melakukan pembayaran harga sewa yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu *mu'jīr* dan *musta'jīr*, maka mereka menggunakan bukti pembayaran yang ditulis diatas kertas bukti pembayaran (*kwitansi*), baik mengenai tentang harga sewa dan masa sewa.

3. Klausul Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam suatu perjanjian atau melakukan perikatan itu terdapat bukti-bukti yang bertujuan untuk mencegah dari hal-hal yang tidak diinginkan.

Adapun isi atau klausul perjanjian dalam sewa menyewa adalah sebagai berikut :³³

- a) Pasal 1. Pihak pertama menyewakan kepada pihak kedua, dan pihak kedua menyewa dari pihak pertama ; sebangunan rumah hak milik dengan seluas ± 128 m² yang panjangnya 16 m², dan lebar 8 m²
- b) Pasal 2. Harga sewa rumah tersebut pasal 1, adalah sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selama 2 (dua) tahun, terhitung mulai

³³ *Ibid.*

tanggal 11 Januari 2010 hingga berakhir sampai dengan tanggal 11 Januari 2012, dan harus sudah diserahkan kepada pihak pertama.

- c) Pasal 3. Pihak pertama menjamin bahwa atas penyewaan rumah tersebut diatas tidak akan mendapat gangguan dan gugatan dari ahli waris.
- d) Pasal 4. Pihak kedua menerima syarat tersebut pasal 2 diatas secara mutlak dalam arti pembayaran sewa tersebut secara tunai, untuk itu dibuat tanda tanda penerimaan (*kwitansi*)nya. Demikian pun dengan adanya kerusakan kecil dan biaya-biaya lainnya menjadi tanggungan pihak kedua.

E. Cara Praktek Oper Sewa Rumah Kontrakan

1. Pengaruh Mempengaruhi Penyewa Rumah Pihak Pertama (*musta'jir*) Kepada Pihak Penyewa Kedua (*musta'jir kedua*) Kepada Penyewa Pihak Pertama (*musta'jir*).
 - a. Pengaruh Penyewa Rumah Pihak Pertama (*musta'jir*) Kepada Pihak Kedua (*musta'jir kedua*).

Penyewa rumah pihak pertama menawarkan rumah kontrakan kepada pihak kedua bahwa harga sewa rumah yang akan dioper sewakan itu harganya lebih mahal dari harga semula sewa, cara merawatnya juga lebih mudah.

Adapun *musta'jir* mempengaruhi pada calon penyewa pihak kedua (*musta'jir kedua*) adalah sebagai berikut :³⁴

- 1) Penyewa rumah pihak pertama (*musta'jir*) mendatangi calon penyewa rumah pihak kedua (*musta'jir kedua*)

Suasana di kecamatan gununganyar bersifat gotong royong dan tolong menolong, sehingga kerukunan di kecamatan tersebut sangat nampak sekali, adat sopan santun menghendaki bahwa orang wajib bersikap sabar terhadap suasananya dengan mengingat syarat-syarat kepatuhan dan keadilan.

Hal tersebut tercemin sebagaimana penyewa pihak pertama (*musta'jir*) mau mendatangi rumah calon penyewa kedua (*musta'jir kedua*) untuk menawarkan rumah yang disewanya. Dalam mempengaruhi calon penyewa pihak kedua, pengoper sewa bersikap lemah lembut, tidak memaksa dan dirundingkan dengan cara kekeluargaan.

- 2) Penyewa pihak pertama menyuruh seseorang untuk mencarikan calon penyewa

Apabila pengoper sewa (*musta'jir*) tidak mampu untuk mencari calon penyewa, maka dia menyuruh orang lain. Dan pengoper

³⁴ *Ibid.*

sewa tersebut akan memberikan imbalan bila ia berhasil memperoleh calon penyewa.

Jadi dalam melaksanakan segala perjanjian yang berakibat hukum, warga desa tersebut selalu menjalankan dengan semangat kerukunan. Hal tersebut membuktikan bahwa seseorang yang berusaha tidak mementingkan dirinya sendiri tetapi juga warga memperhatikan kepentingan orang lain.

Untuk menunjang pelestarian dan pendapatan rumah bagi masyarakat perkotaan, para perantau dan mahasiswa atau mahasiswi tersebut selalu mencari rumah untuk ditempati sementara (mengkontraknya). Adapun orang yang memiliki banyak rumah tetapi tidak ditempati, maka dikontrakan kepada para perantau atau orang yang yang membutuhkan rumah untuk ditempati sementara.

Dengan kenyataan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa hal-hal yang mempengaruhi dalam terjadinya oper sewa rumah kontrakan adalah :³⁵

- Faktor lingkungan yang sangat menunjang bagi masyarakat perkotaan untuk meningkatkan dan memanfaatkan rumah kontrakan.

³⁵ Bapak Juwanto, *Wawancara*, selaku pemilik rumah (*mu'jir*) Gununganyar, 25 Mei 2013.

- Faktor pola berfikir masyarakat kota yang selalu memanfaatkan bangunan rumahnya.
 - Faktor kepercayaan yang masih lemah.
- b. Pengaruh Penyewa Rumah Pihak Kedua (*musta'jir kedua*) Kepada Pengoper Sewa (*musta'jir*).

Hidup mengkontrak merupakan ciri khas bagi masyarakat kota khususnya di kecamatan gununganyar. Maka dari itu, bagi para perantau yang masih belum bisa membeli rumah sendiri mereka menyewa kepada para yang mempunyai rumah banyak ataupun menyewa kepada seseorang yang berkeinginan, untuk mengoper sewakan rumah kontrakan sewaanannya.

Untuk mendapatkan sewaan dari pihak pengoper sewa rumah kontrakan, penyewa pihak kedua (*musta'jir kedua*) memiliki cara tersendiri untuk mempengaruhi kepada pengoper sewa rumah kontrakan, diantara lain :³⁶

- 1) Penyewa pihak kedua mendatangi pengoper sewa rumah kontrakan di rumahnya.

Mengingat akan pentingnya rumah bagi masyarakat perkotaan atau perdesaan, maka bagi para perantau yang tidak memiliki rumah sendiri, mereka berusaha mendapatkan sewaan dari orang lain.

³⁶ Deh Putri, *Wawancara*, selaku penyewa kedua (*musta'jir kedua*) Gununganyar, 01 Mei 2013.

Untuk mendapatkan sewaan dari pengoper sewa rumah kontrakan, mereka mendatangi sendiri ke rumah pengoper sewa rumah kontrakan. Hal tersebut dirundingkan dengan jalan musyawarah penuh kekeluargaan. Dengan demikian penyewa pihak kedua (*Musta'jir kedua*) bisa mengungkapkan apa yang menjadi kebutuhan mereka dan *musta'jir* bisa memahami maksud kedatangan calon penyewa.

- 2) Penyewa pihak kedua (*musta'jir kedua*), menyewa rumah kontrakan kepada *musta'jir* dengan harga yang lebih tinggi dari harga biasa.

Dalam menyewakan rumah kontrakan, kadangkala pemilik rumah dan orang yang mengoper sewakan rumah menyewakan dengan jalan lelang. Hal tersebut dilakukan oleh pihak pemilik atau pengoper sewa rumah kontrakan dikarenakan banyaknya calon penyewa yang ingin menyewa rumah kontrakan kepadanya. Walaupun demikian, calon penyewa yang benar-benar ingin mendapatkan sewa rumah kontrakan tersebut, mereka mau membayar harga sewa yang lebih tinggi dari harga biasanya.

2. Proses Transaksi Oper Sewa Rumah Kontrakan³⁷

- a. Tawar-menawar Antara Pengoper Sewa Rumah Kontrakan (*musta'jir*)
Dengan Penyewa (*musta'jir Kedua*)

³⁷ *Ibid.*

Untuk menawarkan harga sewa rumah kontrakan kepada calon penyewa, maka pengoper sewa rumah kontrakan menggunakan harga yang berlaku bagi masyarakat tersebut sesuai dengan panjang, lebar, dan luasnya bangunan rumah yang akan disewakan.

Adapun dasar tata aturan penetapan harga sewa rumah kontrakan di kecamatan tersebut atas banyaknya perantauan yang membutuhkan rumah untuk tempat tinggal sementara, maka harga sewa rumah kontrakan juga tinggi.

Jadi aturan penetapan harga sewa rumah kontrakan di kecamatan tersebut tidak permanen, tergantung permintaan dan model bangunannya.

b. Aqad

Aqad merupakan kata-kata antara pengoper sewa rumah kontrakan dengan penyewa pihak kedua (*musta'jir kedua*) yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang mengoper sewakan rumah kontrakan dengan penyewa (*musta'jir kedua*).

Bentuk ungkapan oper sewa rumah tersebut dapat penulis contohkan seperti : "Saya sewakan rumah ini kepadamu selama satu tahun dengan harga 5 juta".

Ketika pengoper sewa menyerahkan rumah kepada penyewa (*musta'jir kedua*) dengan ungkapan sebagaimana tersebut diatas. Maka si

penyewa pun juga mengungkapkan kata terima (*qabul*) kepada pihak si pengoper sewa.

Dalam urusan aqad yakni serah terima yang berkenaan dengan oper sewa ini, penyewa kedua (*musta'jir kedua*) beserta saudara-saudaranya turut hadir untuk menyaksikan jalannya aqad diatas dokumen tertulis dan bermaterai.

c. Pembayaran Oper Sewa

Diatas tadi sudah penulis ungkapkan, apabila kedua belah pihak sepakat untuk melangsungkan praktek oper sewa rumah kontrakan, maka keduanya harus mengungkapkan serah terimanya (*ijab qabul*).

Pada waktu penyewa (*musta'jir kedua*) membayar harga sewa yang disepakati bersama dan disaksikan oleh saudara-saudaranya, maka bukti pembayaran itu ditulis diatas kertas bukti pembayaran (*kwitansi*), baik mengenai harga sewa maupun masa sewa.

Sikap dan suasana di kecamatan gununganyar tersebut mencerminkan bahwa kehidupan masyarakatnya ditandai serta dijiwai asas hukum adat sebagai dasar kekuasaan umum dan asas permusyawaratan.

3. Faktor-faktor Yang Menimbulkan Pertikaian Antara Pengoper Sewa (*musta'jir*) dengan Pihak Penyewa Kedua (*musta'jir Kedua*)³⁸

Bagi masyarakat perantau, kerja merupakan sumber nafkah yang terpenting dalam kehidupan. Oleh sebab itu dalam urusan kerja, para perantau rela keluar dari kota asalnya demi mendapatkan kerja. Sehingga para perantau membutuhkan rumah untuk tempat tinggal sementara yang dekat dengan tempat kerjanya. Agar para perantau tetap bisa hidup rukun dengan masyarakat sekitarnya.

Praktek oper sewa di kecamatan gununganyar merupakan mu'āmalah yang sering terjadi. Namun dalam prakteknya tidak sedikitpun perselisihan yang terjadi antara pemilik rumah (*mu'jir*) dan penyewa kedua (*musta'jir kedua*) akibat dilakukan oleh pengoper sewa (*musta'jir*).

a) Faktor Yang Timbul Dari Pengoper Sewa (*musta'jir*)

- 1) Pengoper sewa menyewakan rumah sewaanannya kepada penyewa (*musta'jir kedua*) atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan dengan tanpa sepengetahuan pemilik (*mu'jir*). Praktek sewa menyewa ini biasanya dilakukan oleh para pemilik rumah (*mu'jir*) di kecamatan gununganyar dengan orang yang jujur dengan niat menyewa rumahnya saja.

³⁸ Bapak Juwanto, *Wawancara*, selaku pemilik rumah (*mu'jir*) Gununganyar, 25 Mei 2013.

Perjanjian yang didasarkan tanpa bukti-bukti otentik bisa menimbulkan persengketaan dan perselisihan di kemudian hari. Hal ini karena kelalaian maupun keingkaran aqad perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak.

- 2) Adanya gugatan dari pihak penyewa kedua (*musta'jir kedua*) kepada pemilik rumah (*mu'jir*) karena merasa tidak dihargai atau dipermainkan. Hal ini disebabkan *musta'jir* tidak memberitahukan kepada pemilik hak atas rumah tersebut kalau *musta'jir* menyewakan kepada orang lain.

b) Faktor Yang Timbul Dari Penyewa (*musta'jir kedua*)

Ketidak sesuaikan antara aqad perjanjian dengan praktek perawatan rumah sewaan. Dalam aqad perjanjian sewa menyewa rumah, pengoper sewa rumah mensyaratkan kepada penyewa (*musta'jir kedua*) untuk merawat rumah sewanya dengan sebaik-baiknya, sebagaimana perjanjian yang dilakukan oleh *mu'jir* dengan *musta'jir*, seperti halnya dengan membersihkan, memperbaiki pintu yang rusak, dan merawat perlengkapan yang ada di rumah sehingga terjaga kenyamananya, dan bisa memperoleh manfaat dari merawat rumah.

F. Akibat Yang Terjadi Dari Praktek Oper Sewa Rumah Kontrakan

Sebagaimana penjelasan pada bab II mengenai syarat-syarat sewa menyewa dalam hukum perdata di Indonesia bahwa untuk sahya perjanjian itu

diperlukan dapat syarat. Jika syarat-syarat tersebut terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah (batal).

Demikian juga dalam perjanjian sewa-menyewa, jika si penyewa dan pihak yang menyewakan telah sepakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa serta tidak adanya unsur keterpaksaan dan syarat-syarat lainnya juga terpenuhi maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dilanjutkan (sah) menurut undang-undang.

Dalam perbuatan oper sewa (ulang sewa) apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi maka penyewa dapat menyewakan kembali barang sewannya kepada orang lain. Kecuali jika perjanjian tersebut terlarang artinya sebagaimana dalam pasal 1559 bahwa pihak penyewa jika tidak ada izin dari pemilik barang untuk menyewakannya kembali barang sewanya kepada orang lain atau melepaskan sewanya kepada orang lain maka penyewa tidak boleh melakukan ulang sewa maupun melepaskan sewanya.³⁹

Namun jika antara pihak penyewa dan pemilik dalam perjanjian sewanya telah sepakat bahwa si penyewa dibolehkan untuk melakukan ulang sewa atau melepaskan sewa maka penyewa boleh melakukan haknya tersebut dengan memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana mestinya.

Perbuatan oper sewa yang dilakukan oleh si penyewa dengan persetujuan yang menyewakan maka hal itu dibenarkan, namun jika perbuatan tersebut

³⁹Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), 383.

dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pihak yang menyewakan (pemilik rumah) maka hal tersebut dilarang ancaman pembatalan sewa yang disertai penggantian dengan biaya, rugi dan bunga oleh pihak penyewa. Dan sewa ulang tersebut tidak harus ditaati oleh pemilik artinya pemilik dapat membatalkan atau melanjutkannya.

Demikian beberapa hal yang dapat menghapuskan perbuatan yang dikemukakan dalam pasal 1381 BW.⁴⁰ Perikatan hapus karena adanya syarat pembatalan, maka berkaitan dengan ulang sewa, dimana dalam ulang sewa apabila si pemilik telah menetapkan bahwa pihak penyewa dilarang untuk melakukan ulang sewa. Jika perbuatan tersebut dilakukan juga oleh si penyewa secara diam-diam tanpa izin pemilik maka bagi pemilik (*pihak yang menyewakan*) dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa yang telah dibuatnya dengan penggantian biaya, rugi, dan bunga oleh pihak penyewa. Dan setelah pembatalan perjanjian itu pihak pemilik (*yang menyewakan*) tidak diwajibkan untuk mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.

Dengan demikian perbuatan oper sewa (*ulang sewa*) yang dilakukan secara diam-diam tanpa adanya izin atau persetujuan dari pihak pemilik barang dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian.

⁴⁰ *Ibid*, 349.