
**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA GUDANG PERGUDANGAN
BHANDA GHARA REKSA CABANG UTAMA JAKARTA RAYA**

Galang Rizqy Adillah¹, Abustan²

^{1,2} Universitas Islam Jakarta

Email: ¹gariz0110@gmail.com, ²cakbus.community@gmail.com

Abstract

The process of warehouse rental agreement between the lessee and the PT. (Persero) Bhandha Ghara Reksa Warehouse, once there is an agreement regarding the provision of a warehouse, the rental period and the warehouse rental fee, then usually the goods belonging to the prospective lessee can be sent immediately even though the rental agreement has not been made. So even though the warehouse rental agreement has not been made, the prospective lessee can put their goods in the warehouse and the warehouse is willing to accept them, this is done to facilitate the smooth running of business for both parties. Rights of the warehouse and the lessee: The right of the warehouse is to receive rent and money from loading and unloading costs and other costs/fees related to the lessee's goods; The right of the lessee is to be able to enjoy the use of the warehouse for storing their goods peacefully and free from third party interference. The obligation of the warehouse is to hand over the right to use the warehouse to the lessee; The lessee is obliged to maintain the warehouse and all provisions or provision of facilities and facilities belonging to the warehouse that he rents as well as possible; The lessee is obliged to pay the warehouse rental price and other costs related to the warehouse rental at the time specified in the warehouse rental agreement.

Keywords: *Agreement, Rental, Warehouse*

Abstrak

Proses perjanjian sewa menyewa gudang antara pihak penyewa dengan pihak Pergudangan PT. (Persero) Bhanda Ghara Reksha, begitu ada kesepakatan mengenai adanya penyediaan gudang, waktu penyewaannya dan biaya sewa gudang, maka biasanya barang milik calon penyewa tersebut dapat langsung dikirim walaupun surat perjanjian sewa menyewa belum dibuat. Jadi walaupun surat perjanjian sewa menyewa gudang belum dibuat, calon penyewa dapat memasukkan barangnya di gudang dan pihak pergudangan mau menerimanya, hal ini dilakukan guna mempermudah kelancaran bisnis bagi kedua belah pihak. Hak pihak pergudangan dan pihak penyewa: Hak pihak pergudangan adalah menerima uang sewa dan uang dari ongkos bongkar muat serta biaya-/biaya lain yang berhubungan dengan barang milik penyewa; Hak pihak penyewa adalah dapat menikmati pemanfaatan atas kegunaan gudang untuk tempat penyimpanan barang-barangnya dengan tentram dan bebas dari gangguan pihak ketiga. Kewajiban pihak pergudangan menyerahkan hak pemanfaatan atas kegunaan gudang kepada pihak penyewa; Pihak penyewa gudang wajib memelihara gudang dan segala penyediaan atau pemberian sarana serta fasilitas-fasilitas milik pergudangan yang disewanya dengan sebaik-baiknya; Pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa gudang dan biaya biaya lainnya yang berkenaan dengan sewa gudang itu waktu yang pada telah ditentukan dalam perjanjian sewa gudang.

Kata kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Gudang

A. Pendahuluan

Menurut Pasal 1 angka 41 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 2021, Gudang adalah suatu ruangan tidak bergerak yang tertutup dan/atau terbuka dengan tujuan tidak untuk dikunjungi oleh umum, tetapi untuk dipakai khusus sebagai tempat penyimpanan Barang yang dapat diperdagangkan dan tidak untuk kebutuhan sendiri.¹ Oleh karena itu, hasil produksi yang dalam jumlah besar tersebut terlebih dahulu ditampung atau disimpan dalam suatu tempat yang disebut gudang dan selanjutnya berulah didistribusikan secara teratur melalui pedagang konsumen guna dikonsumsi. perantara dan pedagang eceran hingga sampai kepada konsumen guna konsumsi. Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa dalam kegiatan ekonomi atau dunia dagang pada umumnya, gudang merupakan sarana pendistribusian yang fungsinya sangat penting.

Menurut Zaroni (2017), gudang merupakan komponen penting dari rantai pasokan modern. Rantai pasokan melibatkan kegiatan dalam berbagai tahap: sourcing, produksi, dan distribusi barang, dari penanganan bahan baku dan barang dalam proses hingga produk jadi. Gudang dapat digambarkan sebagai bagian dari suatu sistem logistik

sebuah perusahaan yang berfungsi untuk menyimpan produk dan menyediakan informasi mengenai status serta kondisi material /persediaan yang disimpan di gudang, sehingga informasi tersebut selalu up-to-date dan mudah diakses oleh siapa pun yang berkepentingan.²

Gudang yang dijadikan obyek penelitian oleh penulis yakni gudang yang terdapat di Pergudangan PT. (Persero) Bhandha Ghara Reksa, Cabang Utama Jakarta Raya. Pergudangan tersebut bergerak dalam lingkup kegiatan seperti pergudangan umum, jasa freight for warding (pengangkutan terpadu), Kontainer (depo peti kemas), pest control (cara pembasmi hama), (cara pembasmi kutu-kutu beras), pengangkutan sebagainya. fumigasi dan lain.

Kegiatan pergudangan di lokasi strategis dekat Kawasan Industri Pulo Gadung dan Pelabuhan Tanjung Priok sangat bermanfaat bagi para pengusaha, terutama distributor. Gudang tersebut berfungsi sebagai tempat penyimpanan sementara untuk bahan baku produksi maupun barang hasil produksi dalam jumlah besar yang akan dipasarkan, khususnya di DKI Jakarta, memanfaatkan kedekatannya dengan jalur perdagangan laut impor dan ekspor. Dengan adanya kebutuhan terhadap gudang tersebut bagi pengusaha maka timbullah hubungan yang didasarkan oleh kepentingan yakni antara Pengusaha sebagai pihak

¹ Pemerintah Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan," *Penyelenggaraan Bidang Perdagangan*, no. 085147 (2021): 1-124.

² Zaroni, *Logistics & Supply Chain Konsep Dasar Logistik Kontemporer Praktik* (2017: Prasetya Mulya Publishing, 2017).

yang menyewa gudang dengan pemilik gudang sebagai yang menyekakan gudang. Jadi hubungan kepentingan adalah hubungan sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata. Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara satu pihak kepada pihak lainnya dalam menikmati suatu barang selama waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati, sehingga pihak tersebut dapat menyanggupi kesepakatannya³.

Hukum perdata/ hukum privat mengatur mengenai hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain di dalam pergaulan masyarakat dengan menitikberatkan kepentingan perseorangan⁴. Menurut Soebekti, Hukum Perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan⁵. Asas Pacta Sunt Servanda pada dasarnya berkaitan dengan perjanjian dan kontrak syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

- Syarat Subjektif
 - a. Kecakapan para pihak;
 - b. Kesepakatan antara para pihak;

³ Republik Indonesia, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (n.d.).

⁴ M. Hum Alonaluddin Syahputra, *HUKUM PERDATA INDONESIA Jilid 1* (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2020).

⁵ M.H DR. YULIA, S.H., *BUKU AJAR HUKUM PERDATA* (Lhokseumawe: CV. BieNa Edukas, 2015).

- Syarat Objektif :
 - a. Adanya suatu hal atau objek tertentu;
 - b. Suatu sebab/Causa yang halal (tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum). Dalam bentuknya, perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis dapat dilihat. Bahwa suatu hubungan hukum yang ditimbulkan oleh suatu perikatan melibatkan minimal dua orang yakni pihak kreditur dan debitur.

Debitur wajib melakukan suatu prestasi. Prestasi ini dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Memberi sesuatu di sini adalah termasuk di dalamnya kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya. Dan sesuatu prestasi itu sendiri dapat merupakan suatu perbuatan sekali misalnya penyerahan sebuah benda, suatu rangkaian perbuatan yang sifatnya terus menerus misalnya perjanjian sewa-menyewa dan atau suatu tingkah laku yang pasif misalnya tidak memberi dukungan. sedangkan hak dari debitur adalah mendapatkan sesuatu dari prestasi yang telah dilakukannya. sesuatu di sini dapat berupa kenikmatan, ketentrangan memakai sesuatu, menerima uang sewa atau uang penjualan, karena prestasi memberi sesuatu dapat berupa jual

beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa dan pinjam pakai. tidak semua orang mengetahui bagaimana prosedur sewa gudang dari bagaimana perjanjian proses sewa yang harus ditempuh oleh penyewa sebelum melakukan menyekakan, dalam hal ini adalah pihak PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya.

Tidak semua orang mengetahui bahwa perjanjian menyewa gudang merupakan perjanjian timbal balik sewa di mana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang. pihak yang menyekakan berkewajiban menyerahkan kenikmatan atas kegunaan gudang tersebut dengan haknya menerima imbalan pembayaran harga sewa gudang dan pihak penyewa gudang berkewajiban untuk melakukan pembayaran sewa gudang dengan haknya menikmati manfaat dari kegunaan gudang dengan tentram dan bebas dari gangguan pihak ketiga. Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan di atas, serta untuk mendapatkan data-data dan menuliskannya secara sistimatis, mendalam, maka permasalahannya. terarah dan penulis merasa perlu merumuskan adapun perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa gudang antara pihak penyewa dengan pihak pergudangan PT.(Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya?

2. Apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan masalah-masalah apa saja yang pelaksanaan proses perjanjian timbul sewa dalam menyewa gudang dan cara mengatasinya?
3. Bagaimana tinjauan dari segi mengenai perjanjian sewa menyewa hukum Islam?

B. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini, tinjauan pustaka yang di pakai dengan menggunakan data primer dan sekunder, yaitu alat pengumpulan yang sudah lazim digunakan di dalam penelitian ilmu-ilmu sosial yakni studi dokumen. yang diperoleh dari dalam bentuk tertulis yang merupakan bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah sewa menyewa gudang.

C. Metode Penelitian

1. Data dan sumbernya

Dalam penulisan hukum ini, data sekunder tersebut dikelompokkan menjadi 3:

- a. Bahan hukum primer
Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah perseroan terbatas yaitu;
 1. Peraturan pemerintah (PP) nomor 29 Tahun 2021
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b. Bahan hukum sekunder
Bahan hukum sekunder ini dari buku-buku, makalah atau hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan masalah sewa-menyewa gudang
- c. Bahan hukum tertier
Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus, ensiklopedia.

D. Hasil dan Pembahasan

1. Proses perjanjian sewa menyewa gudang antara pihak penyewa dengan pihak pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA Cabang Utama Jakarta Raya

Proses perjanjian sewa menyewa gudang yang dilakukan antara pihak penyewa dengan pihak pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, berlangsung dengan mudah dan tidak bertele-tele dan oleh pihak pergudangan sebagai menyekakan dibuat seefisien mungkin.

Pertama kali dimulai dengan mengadakan pembicaraan secara non-formil (*minute of meeting*). pembicaraan ini dapat melalui telepon atau dapat pula dilakukan dengan pembicaraan secara langsung antara calon penyewa dengan pihak pergudangan di kantor pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya.

Calon penyewa ini dapat meminta informasi tentang gudang dan tarif harga sewa gudang yang

harus dibayar oleh penyewa gudang untuk menyimpan barang-barangnya tiap ton atau tiap meter persegi perhariannya.

Setelah calon disewa dan pihak pergudangan mencapai kata sepakat tentang gudang yang akan di sewa oleh penyewa dan harga sewa gudang yang akan dibayar oleh penyewa kepada pihak pergudangan, maka dibuatlah konfirmasi order yang merupakan suatu blanko permintaan sewa gudang yang berisi tentang kesepakatan transaksi atau kesepakatan mengenai ketentuan-ketentuan yang ada di antara kedua belah pihak. konfirmasi order ini berisi, antara lain:

1. Nama dan alamat orang yang menyimpan barangnya di gudang.
2. Perincian dari pada barang yang disimpan di dalam gudang.
3. Banyaknya barang yang disimpan di dalam gudang
4. Harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa
5. Lamanya penyewaan gudang.

Perjanjian sewa menyewa gudang itu mengatur hal-hal pokok seperti sewa, waktu, biaya dan luas ruang dari gudang. Jadi apabila orang akan menyewa gudang, maka harus memperhatikan beberapa hal, seperti tarif harga sewa gudang untuk per meter persegi atau untuk setiap *space*-nya, berapa lama jangka waktu sewa gudang dilakukan dan berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk sewa gudang ataupun untuk biaya-biaya lainnya yang tidak termasuk sebagai biaya sewa gudang, misalnya biaya untuk perawatan terhadap

barang yang disimpan di dalam gudang selama jangka waktu perjanjian sewa-menyewa gudang. sedangkan untuk syarat apa saja yang boleh disimpan dalam gudang pada dasarnya tidak ada pembatasan, terutama untuk jenis barang yang biasanya diperdagangkan, misalnya sembilan bahan pokok, jenis hasil bumi, pupuk, jenis bahan industri, industri, dan jenis kimia.

Konsep perjanjian sewa menyewa gudang biasanya dibuat oleh pihak pergudangan, tetapi dapat pula dibuat oleh calon penyewa. dan setelah konsep perjanjian sewa gudang tersebut selesai dibuat oleh pihak pergudangan, maka selanjutnya dapat diajukan kepada calon penyewa, untuk disetujui bersama. hal ini dilakukan supaya tidak terjadi perjanjian sepihak.

Setelah calon penyewa memeriksa isi dari pada konsep perjanjian sewa menyewa gudang tersebut dan menyetujuinya, maka perjanjian sewa menyewa gudang itu selanjutnya ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Dengan ditanda tangannya perjanjian sewa menyewa gudang tersebut oleh kedua belah pihak maka perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian secara otomatis si calon penyewa berubah kedudukannya menjadi pihak yang disebut sebagai penyewa gudang.

Sedangkan apabila dalam konsep perjanjian sewa menyewa gudang tersebut terhadap pasal-pasal yang tidak disetujui atau memerlukan penambahan pasal yang dianggap

perlu bagi calon penyewa maka memberi usul dan mengembalikannya pergudangan untuk dipertimbangkan. Hal ini dapat terjadi berulang kali pembetulan konsep perjanjian sewa menyewa gudang, tetapi dengan adanya witikad baik yang diindahkan oleh para pihak, maka pembuatan sewa gudang itu berlangsung cepat.

Dalam prakteknya yang dilakukan di pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, begitu ada kesepakatan mengenai adanya penyediaan gudang, waktu penyewaannya dan biaya sewa gudang, maka biasanya barang milik calon penyewa tersebut dapat langsung dikirim walaupun surat perjanjian sewa menyewa belum dibuat. jadi walaupun surat perjanjian sewa menyewa gudang belum dibuat, calon penyewa dapat memasukkan barangnya di gudang dan pihak pergudangan mau menerimanya, hal ini dilakukan guna mempermudah kelancaran bisnis bagi kedua belah pihak.

Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan masalah-masalah apa saja yang pelaksanaan proses perjanjian timbul sewa dalam menyewa gudang dan cara mengatasinya

- a. Hak pihak pergudangan dan pihak penyewa

Hak dari pada pihak pergudangan adalah menerima uang sewa dan uang dari ongkos bongkar muat serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan

barang milik penyewa, misalnya biaya untuk perawatan barang.

Pihak juga pergudangan berhak untuk mengadakan peringatan kepada pihak penyewa atas wrekening yang harus dibayar sebelum barang dari pihak penyewa habis terbawa dari gudangnya. Sedangkan hak pihak penyewa adalah dapat menikmati pemanfaatan atas kegunaan gudang untuk tempat penyimpanan barang-barangnya dengan tentram dan bebas dari gangguan pihak ketiga.

Selain itu, pihak penyewa juga mempunyai hak menuntut kwantitas barang kepada pihak untuk pergudangan, dimana pihak penyewa dapat menuntut barangnya seperti semula apabila barangnya yang disimpan dalam gudang tersebut jumlahnya menjadi berkurang. tetapi pada pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya mempunyai ketentuan khusus dari penyusutan barang, yaitu penyusutan yang masih dalam tingkat toleransi, biasanya adalah paling tinggi 0,5% dari berat barang seluruhnya dan kadar wairnya paling tinggi adalah 20%. sehingga apabila terjadi penyusutan barang lebih besar dari 0,5%, maka pihak penyewa dapat menggunakan klaim terhadap pihak pergudangan.

- b. Kewajiban pihak pergudangan dan pihak penyewa

Pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, dalam hal ini adalah sebagai pihak yang menyekan, yang mempunyai kewajiban sebagaimana yang diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata. pasal tersebut berbunyi, bahwa "Pihak yang menyekan diwajibkan karena persetujuan, dan dengan tak perlu adanya sifat sesuatu untuk itu : 1). menyerahkan barang yang diseakan kepada penyewa, 2). memelihara barang yang diseakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, 3). memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang diseakan, selama berlangsungnya sewa".

Sesuai dengan hasil wawancara dengan kepala bagian gudang, yang menjadi salah satu responden penulis di pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, beliu menyebutkan kewajiban pihak pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya dalam rangka perjanjian sewa menyewa gudang, ialah sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan hak pemanfaatan atas kegunaan gudang kepada pihak penyewa.

- 2) Memberikan kepastian kepada pihak penyewa bahwa penyewa dapat memanfaatkan gudang untuk tempat menyimpan barang-barangnya selama jangka waktu tertentu dengan tenang dan bebas dari gangguan pihak ketiga.
- 3) Menyusun dan merawat barang milik pihak penyewa dengan keadaan baik.
- 4) Memberi informasi tentang keadaan barang kepada pihak penyewa, terutama bila terjadi serangan hama atau penyusutan kuantitas maupun kuantitas dari barang.

Adapun yang menjadi kewajiban pihak penyewa, diatur dalam pasal 1560 KUH Perdata, yang isinya "Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

- 1) Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan sewanya, pada barang itu menurut atau persetujuan jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan,
- 2) Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan".

Dari ketentuan pasal tersebut di atas, dapat diketahui kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa gudang

yang dilakukannya dengan pihak pergudangan, yaitu pihak penyewa gudang wajib memelihara gudang dan segala penyediaan atau pemberian sarana serta fasilitas-fasilitas milik pergudangan yang disewanya dengan sebaik-baiknya. dan pihak penyewa juga mempunyai kewajiban membayar harga sewa gudang dan biaya biaya lainnya yang berkenaan dengan sewa gudang itu waktu yang pada telah ditentukan dalam perjanjian sewa gudang. adapun yang termasuk dalam pengertian biaya-biaya lainnya berkenaan dengan sewa gudang, yaitu misalnya: biaya bongkar muat, biaya perawatan barang, dan lain sebagainya.

Sebelum membahas tentang resiko perjanjian sewa menyewa gudang, penulis akan membahas terlebih dahulu apa yang dimaksudkan dengan resiko dalam hukum perjanjian seperti apa yang dikatakan oleh Prof. Subekti, S.H. mengenai resiko, yaitu: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Dari yang diuraikan oleh Prof. Subekti, S.H., dapat diambil suatu kesimpulan, bahwa persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. dengan kata lain berpokok pangkal pada "keadaan memaksa" (*overmacht*). Sedangkan perihal resiko dalam

sewa menyewa menurut pasal 1553 KUH Perdata, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipercayakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyekakan. peraturan tentang resiko ini dalam sewa menyewa tidak begitu jelas diterangkan, tetapi dapat diambil kesimpulan, bahwa apabila barang yang disekakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian menyewa "gugur demi hukum".

Dari perkataan "gugur demi hukum" ini dapat suatu pengertian bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut hal mana sesuatu apapun dari berarti bahwa kerugian diambil sudah pihak lawannya, akibat musnahnya barang yang diperistikan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyekakan.

Apabila terjadi kerusakan terhadap gudang yang ditimbulkan sebagai akibat kebakaran, banjir, gempa bumi (*force majeure*), maka pihak kedua dibebaskan dari tuntutan ganti rugi dari pihak kesatu. Sedangkan kerusakan barang milik atau yang dikuasakan barang milik atau yang dikuasakan pihak kedua menjadi beban atau tanggung jawab pihak kedua.

Risiko dalam perjanjian sewa menyewa gudang tersebut, sebagai ditimbulkan yang akibat banjir, kebakaran dan gempa

bumi (*force majeure*), maka pihak kedua dibebaskan dari tuntutan ganti dari pihak kesatu. hal ini dapat dibenarkan, karena keadaan memaksa itu timbul dari suatu perbuatan yang tidak disengaja oleh kedua belah pihak, dan oleh sebab itulah masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apapun dari pihak lawannya, yang berarti kerugian musnahnya gudang yang diperseakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyekakan yang dalam hal ini adalah pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya. dan perjanjian sewa gudang "gugur demi hukum". Di mana dalam pasal 1694 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

Perjanjian penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lainnya dengan syarat bahwa menyimpannya dalam wujud wasalnya dan untuk ketentuan wresikonya terdapat dalam pasal 1708 KUH Perdata yang menegaskan penerima penitipan atau titipan bahwa tidak bertanggung jawab pada atau atas peristiwa yang tidak terduga yang dalam bahasa hukumnya disebut "*overmacht*" atau "*force majeure*".

Jadi jelas bahwa ketentuan yang mengatakan bahwa pihak kedua yang bertanggung jawab atas barang pihak penyewa tidak perlu untuk dicantumkan dalam daftar perjanjian sewa menyewa

gudang, dikarenakan perjanjiannya bukan perjanjian penitipan barang, melainkan perjanjian sewa menyewa, yang sebenarnya sudah cukup dengan pernyataan apabila terjadi resiko karena *force majeure*, maka perjanjian sewa menyewa "gugur demi hukum", yang berarti bahwa apabila terjadi kerusakan barang pihak penyewa maka pihak pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya tidaklah bertanggung jawab atas hal tersebut dan oleh karenanya pihak penyewa tidak dapat melakukan tuntutan apapun kepada pihak pergudangan, oleh karena resiko atas barang tersebut merupakan tanggung jawabnya secara penuh.

Untuk mencegah timbulnya resiko kerugian yang akan diderita oleh kedua belah pihak oleh karena adanya "*over machi*" atau *force majeure*", yang dapat mengakibatkan timbulnya kerusakan, hilang atau musnahnya barang milik atau barang yang dikuasakan kepadanya, maka kedua belah pihak dapat mengangsuransikan barangnya tersebut kepada badan Asuransi.

Asuransi atas bangunan gudang ditanggung oleh pihak pertama, dengan demikian maka biaya premi asuransi atas gudang tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan pihak pertama. sedangkan asuransi atas dilaksanakan oleh pihak kedua isi

dan asuransi batas isi gudang tersebut nya menjadi tanggungan pihak kedua.

2. Cara penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa gudang

Dalam perjanjian sewa menyewa gudang pergudangan PT. (Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, untuk menyelesaikan sengketanya ada tiga cara, yaitu dengan musyawarah, arbitrase dan melalui pengadilan negeri yang ditunjuk oleh kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah yang timbul dari perjanjian tersebut.

Cara penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa gudang yang akan dilakukan apabila terjadi perselisihan di antara pihak penyewa dan pihak pergudangan harus dinyatakan secara jelas dan dalam perjanjian sewa menyewa gudang tersebut.

Apabila di dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka sejauh mungkin akan diselesaikan dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, dan apabila dengan musyawarah dan kekeluargaan tersebut tidak dapat dicapai penyelesaian, maka masing masing pihak akan menyerahkan penyelesaiannya kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur di Jakarta.

Dengan menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai cara penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa tersebut seperti di atas, maka dapat diketahui secara pasti bagaimana penyelesaian yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak bila terjadi perselisihan selama perjanjian sewa menyewa gudang itu berlangsung.

Selain penyelesaian sengketa perjanjian sewa-menyewa gudang dengan cara musyawarah dan melalui pengadilan negeri, sebagaimana yang telah penulis jelaskan di atas, ada juga cara lain yang dapat dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa gudang apabila ada perselisihan antara kedua belah pihak, yaitu dengan menggunakan jalan arbitrase.

Prof. Subekti, S.H., mengatakan bahwa: "Arbitrase adalah penyelesaian atau pemutusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim yang akan yang berdasarkan persetujuan bahwa mereka tunduk kepada atau mentaati keputusan diberikan oleh hakim atau para hakim yang mereka pilih atau tunjuk tersebut⁶.

Tinjauan dari segi mengenai perjanjian sewa menyewa hukum Islam

Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa⁷. atau *Ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau wupah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa⁸.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *Ijarah* adalah wakad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran wupah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*/mil-kiyah) atas barang itu sendiri⁹.

Menurut kompilasi hukum Ekonomi syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran¹⁰. *Ijarah* dapat juga diartikan dengan *lease contract* dan juga *hire contract*. Karena itu, *Ijarah* dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contract*. *Lease Contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang,

⁷ Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, e-Book Kamus Ekonomi Syariah.

⁸ Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah* (Bandung: Refika Aditama, 2008).

⁹ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendekiawan* (Jakarta: Tazkiyah institut, 1999).

¹⁰ MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA, "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah," *Mahkamah Agung*, 2016, 1–285.

⁶ Subekti, *Arbitrase Perdagangan* (Bandung: Angkasa Offset, 1991).

dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.

Dalam *Ijarah*, seseorang menyewa atau menggunakan barang atau jasa milik orang lain dengan membayar biaya sewa. selama masa sewa, penyewa memiliki hak untuk memanfaatkan barang atau jasa tersebut, tetapi tidak memiliki hak untuk memiliki barang atau jasa tersebut¹¹. secara etimologis, akad yaitu menyimpulkan (mengikatkan), mengadakan perjanjian¹². dan kontrak. pengertian kontrak (akad) menurut Hasanuddin Rahman, sebagaimana dikutip oleh Burhanuddin adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis¹³.

Secara terminologis akad yaitu kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu¹⁴. menurut Rahmat Syafi'i, akad adalah perikatan yang ditetapkan melalui wibah kabul dan dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukumnya terhadap objeknya¹⁵.

¹¹ Zuul Fitriana Umari Saprida, Zuul Fitriani Umari, "Sosialisasi Ijarah Dalam Hukum Islam" 3 (2023): 1–8.

¹² Warson al-Munawir, op. cit, hal. 1022

¹³ Burhanuddin S, *Hukum Bisnis Syariah* (Yogyakarta: Ull Press, 2011).

¹⁴ Pasal 20 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

¹⁵ Rahmat Syafi, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2004).

Dasar perjanjian sewa menwewa menurut syariat Islam

1) Al-Qur'an

Tentang perintah menjalankan/pemenuhan wakad terdapat dalam QS. Al-Maidah (5): 1: artinya "Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). sesungguhnya wAllah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia kehendaki."

Firman wAllah S.W.T dalam surat Al-Baqarah ayat 233 artinya "Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. bertakwalah kepada Allah

dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

2) Al-Hadist

Hadist Riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Said al-Khudri, Nabi Muhammad SAW bersabda "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahu-kanlah upahnya.”

Hadist Riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewaakannya dengan emas atau perak.”

3) Ijma para Ulama

Pemilik barang yang dapat wupah atas barangnya disebut dengan mu'jir dan nilai yang dikeluarkan sebagai imbalan dari manfaat-manfaat yang diperboleh disebut dengan wijr atau wujrah atau wijar, sewa yang mengandung warti wupah. maka apabila wakad sewa-menyewa itu telah dipandang sah si penyewa berhak memiliki manfaat¹⁶.

- a. Ulama mazhab hanafi mendefinisikan artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan”¹⁷.

¹⁶ Sabiq Sayyid, *Fikih Sunnah Jilid 13* (Jakarta: Kalam Mulia, 1991).

¹⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).

- b. Ulama mazhab Syafi'i mendefinisikan “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”
- c. Ulama Malikiyah dan Hambaliyah mendefinisikan “Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan”.

Proses perjanjian sewa menyewa

1. Rukun sewa menyewa
 - a. Pihak yang menyewa.
 - b. Pihak yang menyekakan.
 - c. Benda yang diijarahkan.
 - d. Akad¹⁸
2. Syarat sewa menyewa

Syarat sahnya sewa yaitu harus diketahui keadaan benda yang disekakan dalam hal jenisnya, kadarnya, dan sifatnya. oleh sebab itu tidak sah menyekakan binatang yang lari atau menyekakan barang yang di bungkus dengan bungkus yang tidak dapat dibuka, sebabnya wialah tidak dapat diserahkan secara jelas. begitu pula tidak boleh menyekakan ladang yang tidak dapat ditumbuhi atau tandus atau binatang yang merasa sebab tidak ada manfaat yang dapat ditarik daripadanya, pada hal itulah yang menjadi tujuan dari waqad.

Dan di samping itu ada juga syarat lain dari sewa menyewa yaitu hendaklah manfaatnya dibolehkan dalam wagama dan tidak diharamkan atau tidak pula

¹⁸ Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

diwajibkan, misalnya tidak boleh menyekakan untuk berbuat maksiyat sebab maksiyat dilarang agama dan wajib di jauhi.

3. Berakhirnya akad sewa menyewa
 - a. Menyewa barang yang tertentu seperti kuda atau rumah akan berakhir pada masa yang dijanjikan dan atau dengan sebab matinya kuda atau robohnya rumah yang disewa. dan apabila barang yang disewa itu dijual oleh yang mempersewakan, maka aqad sewa menyewa tidak berakhir, tetapi harus sampai habis masanya. hanya yang menyewa hendaklah berhubungan langsung dengan yang membeli rumah atau kuda itu.
 - b. Menyewa barang yang dalam tanggungan seseorang, seperti menyewa mobil yang tidak ditentukan mobil mana, maka wrusaknya mobil yang dinaiki tidak menyebabkan berakhirnya aqad sewa menyewa, tetapi berlakunya sampai habis masanya. yang mempersewakan wajib mengganti dengan mobil lain sehingga habis masanya atau sampai ke tempat yang ditentukan. Dan aqad sewa menyewa tidak berakhir seorang yang menyekakan atau dengan sebab matinya seorang juga diteruskan yang mempersewa, tetapi boleh juga oleh ahli waris masing-masing.

E. Kesimpulan

1. Proses perjanjian sewa menyewa gudang antara pihak penyewa dengan pihak pergudangan PT.(Persero) BHANDA GHARA REKSA, Cabang Utama Jakarta Raya, begitu ada kesepakatan mengenai adanya penyediaan gudang, waktu penyewaannya dan biaya sewa gudang, maka biasanya barang milik calon penyewa tersebut dapat langsung dikirim walaupun surat perjanjian sewa menyewa belum dibuat. jadi walaupun surat perjanjian sewa menyewa gudang belum dibuat, calon penyewa dapat memasukkan barangnya di gudang dan pihak pergudangan mau menerimanya, hal ini dilakukan guna mempermudah kelancaran bisnis bagi kedua belah pihak.
2. Hak pihak pergudangan dan pihak penyewa
 - a. Hak pihak pergudangan adalah menerima uang sewa dan uang dari wongkos bongkar muat serta biaya-/biaya lain yang berhubungan dengan barang milik penyewa, misalnya biaya untuk perawatan barang.
 - b. Pihak pergudangan berhak untuk mengadakan peringatan kepada pihak penyewa atas wrekening yang harus dibayar sebelum barang dari pihak penyewa habis terbawa dari gudangnya.
 - c. Hak pihak penyewa adalah dapat menikmati

- pemanfaatan atas kegunaan gudang untuk tempat penyimpanan barang-barangnya dengan tentram dan bebas dari gangguan pihak ketiga.
- d. Hak penyewa juga mempunyai hak menuntut kuantitas barang kepada pihak untuk pergudangan. Sedangkan kewajiban pihak pergudangan dan kewajiban pihak penyewa
 - e. Kewajiban pergudangan menyerahkan hak pemanfaatan atas kegunaan gudang kepada pihak penyewa. Kewajiban pergudangan memberikan kepastian kepada pihak penyewa bahwa penyewa dapat memanfaatkan gudang untuk tempat menyimpan barang-barangnya selama
 - f. Jangka waktu tertentu dengan tentram dan bebas dari gangguan pihak ketiga.
 - g. Kewajiban pergudangan menyusun dan merawat barang milik pihak penyewa dengan keadaan baik.
 - h. Kewajiban pergudangan memberi informasi tentang keadaan barang kepada pihak penyewa, terutama bila terjadi serangan hama atau penyusutan kuantitas maupun kuantitas dari barang.
 - i. Pihak penyewa gudang wajib memelihara gudang dan

segala penyediaan atau pemberian sarana serta fasilitas-fasilitas milik pergudangan yang disewanya dengan sebaik-baiknya.

- j. Pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa gudang dan biaya biaya lainnya yang berkenan dengan sewa gudang itu waktu yang pada telah ditentukan dalam perjanjian sewa gudang.
3. Tinjauan dari segi mengenai perjanjian sewa menyewa hukum Islam diistilahkan dengan *Ijarah*. *Ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

F. Saran

Untuk para pihak masyarakat yang hendak membuat perjanjian sewa menyewa khususnya gudang, hendaknya yang jelas isi perjanjian dalam menggunakan tujuan sewa serta memperhatikan hak-hak dan kewajiban dari para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Alonaluddin Syahputra, M. Hum. *HUKUM PERDATA INDONESIA Jilid 1*. Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2020.
- Anshari, Abdul Ghafur. *Reksa Dana Syariah*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkiyah
- Alonaluddin Syahputra, M. Hum. *HUKUM PERDATA INDONESIA Jilid 1*. Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2020.
- Anshari, Abdul Ghafur. *Reksa Dana Syariah*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkiyah institut, 1999.
- DR. YULIA, S.H., M.H. *BUKU AJAR HUKUM PERDATA*. Lhokseumawe: CV. BieNa Edukas, 2015.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- INDONESIA, MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah." *Mahkamah Agung*, 2016, 1–285.
- Indonesia, Pemerintah Republik. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan." *Penyelenggaraan Bidang Perdagangan*, no. 085147 (2021): 1–124.
- Indonesia, Republik. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (n.d.).
- S, Burhanuddin. *Hukum Bisnis Syariah*. Yogyakarta: Ull Press, 2011.
- Saprida, Zuul Fitriani Umari, Zuul Fitriana Umari. "Sosialisasi Ijarah Dalam Hukum Islam" 3 (2023): 1–8.
- Sayyid, Sabiq. *Fikih Sunnah Jilid 13*. Jakarta: Kalam Mulia, 1991.
- Subekti. *Arbitrase Perdagangan*. Bandung: Angkasa Offset, 1991.
- Syafi, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2004.