

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA RUMAH ATAS OBJEK SEWA YANG DIJADIKAN JAMINAN

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

DIMAS PRATAMA ORBAYANOF
NPM.1306200567



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA RUMAH ATAS OBJEK SEWA YANG DIJADIKAN JAMINAN

DIMAS PRATAMA ORBAYANOF
NPM.1306200567

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa. Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai objek sewa yang dijadikan jaminan, untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap penyewa rumah atas objek sewa yang dijadikan jaminan, dan untuk mengetahui tanggung jawab pemilik rumah terhadap penyewa rumah atas objek sewa yang dijadikan jaminan. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif analisis dan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa Terhadap setiap objek sewa menyewa yang menjadi jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui Bank seharusnya mengikat objek jaminan kredit secara sempurna, yaitu dengan mengikuti ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang mengatur tentang jaminan utang. Yang menyewakan menjamin penyewa tentang benar adanya hak-hak yang menyewakan atas rumah tersebut dan tidak tersangkut dengan sesuatu apapun juga, baik perkara, sitaan ataupun beban-beban lainnya, sehingga penyewa selama masa persewaan berjalan dapat dengan tertib mempergunakan rumah tersebut. Serta untuk menyelesaikan hal wanprestasi mengenai rumah sewa yang dijadikan objek jaminan tersebut karena ini menyangkut Hukum Perdata, tentunya harus ada tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan. Kadang-kadang para pihak menentukan dalam perjanjian yang mereka perbuat, pengadilan mana yang mereka pilih untuk mengadili mereka apabila terjadi perselisihan.

Kata kunci: perlindungan hukum, objek sewa, jaminan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Atas Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan”**

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni **“Ayahanda Irfan Orbayanof dan Ibunda Suratminingsih.** Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Hj. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Mirsa Astuti, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Sofiyanti, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Ibu Atikah Rahmi, S.H, M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Ida Nadirah, S.H, M.H selaku Dosen Penasehat Akademik.
7. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
8. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat bersahaja kepada seluruh mahasiswa.
9. Kepada someone special Aldina Arifin, terima kasih atas saran dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Kepada keluarga khususnya Adinda Erlangga Putra Orbayanof terima kasih atas dukungan dan doa yang tiada hentinya.
11. Kepada semua teman seperjuanganku di Fakultas Hukum UMSU Kelas B-1 Perdata Pagi stambuk 2013, khususnya Roni Sanjani Azli, Meiko Triatma dan Rizky Tarigan serta teman-teman yang lainnya khususnya The Gengs Republic California: Riza, Robby, Watek, Ridwan, Gigih, Jimeng, Yuda, Jumed, Popay yang sangat berperan penting dalam proses pembuatan skripsi ini saya ucapkan banyak terima kasih.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Maret 2017

Penulis

Dimas Pratama Orbayanof

DAFTAR ISI

Lembaran Pendaftaran Ujian.....	i
Lembaran Berita Acara Ujian	ii
Lembar Persetujuan Pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	viii
Abstrak.....	x
Bab I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Manfaat Penelitian.....	11
B. Tujuan Penelitian	11
C. Metode Penelitian	12
1. Sifat Penelitian	12
2. Sumber Data.....	13
3. Alat Pengumpul Data	13
4. Analisis Data.....	13
D. Definisi Operasioanal.....	14
Bab II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	16
B. Tinjauan Umum Sewa-Menyewa	24
C. Tinjauan Umum Hukum Jaminan.....	27

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pengaturan Hukum Mengenai Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan.....32
- B. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Apabila Objek Sewa
Rumah Dijadikan Jaminan42
- C. Tanggung Jawab Pemilik Rumah Terhadap Penyewa Rumah Atas
Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan.....51

Bab IV : KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan.....68
- B. Saran.....70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia. Maka untuk membicarakan hukum, tidak lepas membicarakannya dari kehidupan manusia. Setiap manusia mempunyai kepentingan. Kepentingan adalah suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Setiap manusia adalah mendukung atau penyandang kepentingan. Sejak dilahirkan manusia butuh makan, pakaian, tempat berteduh, dan sebagainya.¹

Hukum meliputi norma-norma, instruksi-instruksi dari proses. Norma mencakup aturan hukum, demikian juga prinsip-prinsip. Aturan mencakup aturan yang secara langsung mensyaratkan tingkah laku, dan aturan-aturan sekunder yang mengatur, pelaksanaan aturan-aturan pokok, dan fungsi lembaga-lembaga serta proses sistemnya termasuk penambahan aturan.²

Berbicara mengenai sistem hukum, walaupun secara singkat, hendaknya harus diketahui terlebih dahulu arti dari sistem itu. Dalam suatu sistem terdapat ciri-ciri tertentu, yaitu terdiri dari komponen-komponen yang satu sama lain berhubungan ketergantungan dan dalam keutuhan organisasi yang teratur serta terintegrasi.³

¹ Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, halaman 1.

² Otje Salman, Anthon F. Susanto. 2004. *Teori Hukum*. Bandung: Refika Aditama, halaman 96.

³ R. Abdoel Djamal. 2001. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 65.

Secara umum dalam mencapai kebutuhan hidupnya, manusia memerlukan kerjasama, sehingga antara manusia yang satu dengan yang lainnya saling membutuhkan. Mereka saling melibatkan diri untuk membuat suatu perikatan yang dibutuhkannya. Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.

Secara etimologis, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁴ Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-Undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-

⁴ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir darikehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi “konsensualisme”, yang menentukan “ada” nya (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*)

para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi

perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal berbagai perjanjian, contoh dari perjanjian yang sering ditemui dalam kegiatan sehari-hari antara lain seperti: jual-beli, sewa-menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, dan lain-lain. Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban. Sehingga dalam hal ini terjadi adanya keseimbangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Kedudukan pihak penyewa dan yang menyewakan diperkuat dengan adanya dasar hukum yang terdapat di dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Dari definisi tersebut, maka dapat ditelaah bahwa:

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan dimiliki.
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum.

Ketentuan di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan keterangan di atas, maka sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.⁵ Pengertian dari Perjanjian Sewa Menyewa itu sendiri adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tertentu yang disanggupi pembayarannya.⁶

Ketika suatu benda disewakan, maka terjadi perubahan pada hak pemilik karena sekarang hak kebendaan pemilik dibatasi oleh perjanjian obligatoir yang ditutup olehnya. Bahkan kebendaan yang mempunyai nilai ekonomis dapat dijadikan sebagai jaminan suatu perikatan atau utang tertentu dari seorang debitur terhadap krediturnya. Dari ketentuan Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jelas bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal benda

⁵ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

⁶ “sewa menyewa” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20I.pdf;jsessionid=10079CA16FE0EA737ABFC8E355D378DC?sequence=4>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

(*zaken*) yang dapat menjadi objek hak milik berupa benda berwujud atau bertubuh dan benda tidak berwujud atau bertubuh.

Setiap objek jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui Bank, harus segera diikat sebagai jaminan utang. Objek jaminan berupa tanah dan rumah haruslah diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam suatu Bank dimana pengajuan kredit itu dilakukan.

Ketentuan tentang objek jaminan yang dibebankan dengan hak jaminan diatur di dalam Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lembaga Jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang menggantikan *Hypotheek* dan *Creditverband*. Oleh karena itu, dengan mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan pada 9 April 1996, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah nasional yang tertulis.

Pasal 11 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan tidak kehilangan wewenang untuk mengambil tindakan kepengurusan dan kepemilikan terhadap benda yang telah dijamin dengan hak tanggungan. Dengan demikian, hak-hak atas tanah yang dengan undang-undang ini ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.⁷

Ketentuan dengan adanya janji sewa tersebut, maka pemberi hak tanggungan dibatasi kewenangan. Namun demikian, ditentukan dalam klausul terakhir dari ketentuan dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, yang kemudian dipertegas dalam penjelasannya: Pemberi hak tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi dimaksud sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Jadi, pemberi hak tanggungan masih dapat melaksanakan kewenangan untuk menyewakan objek hak tanggungan, sepanjang kewenangan menyewakan objek hak tanggungan tersebut telah disetujui pemegang hak tanggungan.

Hak tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu, tidak hanya itu hak tanggungan memberikan perlindungan kepada debitur serta pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga. Dalam butir 8 penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan itu disebutkan: Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikatan atau

⁷Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 7.

accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan:

Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁸

Kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

Berdasarkan uraian diatas maka disusun skripsi ini dengan judul:

“Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Atas Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan”

1. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan kelanjutan dari latar belakang atau pendahuluan, yaitu menentukan dan atau memilih masalah yang hendak

⁸ H. Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, halaman 24.

dipecahkan melalui penelitiannya.⁹ Masalah yang dirumuskan berdasarkan uraian diatas dapat ditarik permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian, adapun rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bagaimana pengaturan hukum mengenai objek sewa yang dijadikan jaminan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa rumah apabila objek sewa rumah dijadikan jaminan?
- c. Bagaimana tanggung jawab pemilik rumah terhadap penyewa rumah atas objek sewa yang dijadikan jaminan?

2. Faedah Penelitian

Faedah dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Secara Teoritis yaitu untuk menambah wawasan dan khazanah ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perdata mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Atas Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan.
- b. Secara Praktis sebagai sumbangan pemikiran bagi kepentingan Negara, bangsa ,masyarakat, serta mahasiswa khususnya jurusan hukum perdata, serta pihak yang berkepentingan lainnya.

⁹Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka setia, halaman 72.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai objek sewa yang dijadikan jaminan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap penyewa rumah apabila objek sewa rumah dijadikan jaminan.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab pemilik rumah terhadap penyewa rumah atas objek sewa yang dijadikan jaminan.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah atau jawaban terhadap pertanyaan tertentu.¹⁰ Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu obyek yang mudah terpegang di tangan.¹¹ Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹² Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

¹⁰*Ibid.*, halaman 18.

¹¹Bambang Sunggono. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 27.

¹²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo, halaman 1.

1. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

2. Sumber data

Penelitian ini diperoleh dari data sekunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lembaga Jaminan,
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik,
 - 4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu laporan-laporan, artikel, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah, lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.

3. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi atau melalui penelusuran literatur, serta menelaah peraturan perundang-undangan.

4. Analisis data

Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis dan pemecahan masalah. Untuk mengelolah data yang ada, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif.

D. Definisi operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹³ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Atas Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁴

¹³ Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum, halaman 5.

¹⁴ “perlindungan hukum” melalui, <http://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

2. Penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain.¹⁵
3. Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.¹⁶

¹⁵ “penyewaan” melalui, <https://id.wikipedia.org/wiki/Penyewaan>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

¹⁶ “jaminan” melalui, <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

Didalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang disebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum.

Suatu perhubungan disebut perhubungan hukum, apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum, yaitu hubungan antara sesama manusia yang dilindungi oleh hukum atau akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pergaulan itu dilindungi oleh hukum.

Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak atau lebih didahului oleh perbincangan-perbincangan di antara para pihak dan adakalanya mewujudkan suatu perjanjian atau perikatan, tetapi adakalanya tidak mewujudkan perjanjian atau perikatan. Hubungan hukum yang timbul karena perjanjian itu mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana daya mengikat Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlakusebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Ikatan yang lahir dari perjanjian yang demikian dinamakan perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perikatan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat.

Berdasarkan dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdato) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.¹⁷

Sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:¹⁸

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terhalang.

Perjanjian merupakan sendi yang penting dari Hukum Perdata, karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasarkan atas janji seseorang. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yang membuatnya. Dengan demikian hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan.

Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:”Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman 82.

¹⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya. 2003. *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 30.

Perikatan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian menunjukkan suatu janji atau perbuatan hukum yang saling mengikat antara para pihak.

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain R.Subekti dan Pitlo. Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu”, sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur)”.¹⁹

Definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dapat disimpulkan bahwa perikatan memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:²⁰

1. Adanya hubungan hukum, yaitu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum.
2. Adanya pihak kreditur dan debitur, yaitu pihak yang aktif berpiutang (kreditur) dan berhak atas prestasi tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang diwajibkan memberikan prestasi tertentu.
3. Adanya prestasi, yaitu hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan baik oleh kreditur maupun oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

¹⁹ “pelaksanaan perjanjian sewa beli” melalui, <http://reshaaa-dchasha.blogspot.co.id/2011/12/pelaksanaan-perjanjian-sewa-beli.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

²⁰ “unsur-unsur perikatan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/53375/Chapter%20II.pdf?sequence=3>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Perikatan untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang, misalnya pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan barang atau kenikmatan dari obyek sewa menyewa kepada penyewa. Perikatan untuk berbuat sesuatu berupa perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, misalnya perjanjian perburuhan, melukis, membuat bangunan, dan lain-lain. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya seorang berjanji untuk tidak mendirikan bangunan atau benteng yang tinggi sehingga menghalangi masuknya cahaya matahari ke rumah tetangga, perjanjian untuk tidak mendirikan sesuatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Perikatan yang terdapat dalam lapangan hukum harta kekayaan harus dapat di nilai dengan uang. Apabila perikatan tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, bukanlah merupakan perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Hal ini sejalan dengan pendapat Pitlo yang menyatakan bahwa mengenai obyek-obyek hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, pada mulanya bukanlah termasuk hubungan hukum yang diberi akibat hukum, misalnya istirahat buruh, penghinaan dan lain sebagainya. Dalam perkembangan selanjutnya, pendapat ini kurang tepat, karena dalam pergaulan masyarakat banyak hubungan yang sulit di nilai dengan uang. Jika pendapat tersebut tetap dipertahankan maka terhadap hubungan yang tidak dapat dinilai dengan uang tidak akan menimbulkan akibat hukum, sehingga akan mengganggu rasa keadilan dalam masyarakat. Pada

perkembangan dewasa ini, hubungan hukum yang tidak dapat di nilai dengan uang telah diterima dalam lapangan harta kekayaan.²¹

Pengaturan tentang perikatan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perikatan menunjukkan adanya ikatan atau hubungan hukum yang dijamin oleh hukum. Perikatan mempunyai pengertian abstrak, yaitu hak yang tidak dapat dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan dalam pikiran manusia. Pengertian perikatan menurut Buku III KUH Perdata adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara dua orang yang memberikan hak dan pihak yang satu berhak menuntut prestasi dari pihak yang lain dan pihak yang lain tersebut diwajibkan memenuhi tuntutan tersebut.

Perjanjian adalah sesuatu yang kongkrit yang dapat dilihat dengan panca indera. Dalam praktek, perjanjian disebut juga kontrak yang menentukan hubungan hukum antara para pihak, sedangkan perikatan bersifat abstrak namun diberi akibat oleh hukum, karena para pihak harus mematuhi hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak.

Perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan, seperti dalam perjanjian jual beli, akan lahir perikatan untuk membayar, menyerahkan barang, menjamin dari cacat tersembunyi, menjamin barang yang dijual dari tuntutan pihak ketiga dan lain-lain. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang pada umumnya perikatan yang dilahirkan dan ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang, seperti ganti rugi, kewajiban mendidik anak, pekarangan yang berdampingan dan lain-lain.

²¹ “hukum perikatan” melalui, <https://tiarramon.wordpress.com/2010/03/30/bab-i-pendahuluan/>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Perikatan diatur dalam Buku KUH Perdata. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan Undang-Undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi aturan yang tercantum dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353), dan Bab IV KUH Perdata yang berlaku bagi perikatan umum. Adapun bagian khusus meliputi Bab III (kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja, yang sudah ditentukan namanya dalam bab-bab bersangkutan.

Pengaturan nama didasarkan pada “sistem terbuka”, maksudnya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja, baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal, yaitu:

1. Tidak dilarang Undang-Undang
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka, maka pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang. Dengan kata lain, sumber perikatan adalah Undang-Undang dan perjanjian. Dalam pasal 1352 KUH Perdata, perikatan yang terjadi karena Undang-Undang dirinci menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam Undang-Undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUH

Perdata dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Subjek perikatan disebut juga pelaku perikatan. Perikatan yang dimaksud meliputi perikatan yang terjadi karena perjanjian dan karena ketentuan Undang-Undang. Pelaku perikatan terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga badan hukum atau persekutuan. Setiap pelaku perikatan yang mengadakan perikatan harus:

1. Ada kebebasan menyatakan kehendaknya sendiri
2. Tidak ada paksaan dari pihak manapun
3. Tidak ada penipuan dari salah satu pihak, dan
4. Tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan

Setiap pihak dalam perikatan harus wewenang berbuat menurut hukum dalam mencapai persetujuan kehendak (ijab kabul). Persetujuan kehendak adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil dalam bentuk tindakan nyata, pihak yang satu menyatakan memberi sesuatu kepada yang dan menerima sesuatu dari pihak lain. Dengan kata lain, persetujuan kehendak (ijab kabul) adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil yang mengikat kedua pihak. Setiap hak dalam perikatan harus memenuhi syarat-syarat wewenang berbuat menurut hukum yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagai berikut:

1. Sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh
2. Walaupun belum dewasa, tetapi sudah pernah menikah
3. Dalam keadaan sehat akal (tidak gila)
4. Tidak berada dibawah pengampuan

5. Memiliki surat kuasa jika mewakili pihak lain

Persetujuan pihak merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak untuk saling memenuhi kewajiban dan saling memperoleh hak dalam setiap perikatan. Persetujuan kehendak juga menentukan saat kedua pihak mengakhiri perikatan karena tujuan pihak sudah tercapai. Oleh sebab itu, dapat dinyatakan bahwa perikatan menurut sistem hukum perdata, baru dalam taraf menimbulkan kewajiban dan hak pihak-pihak, sedangkan persetujuan kehendak adalah pelaksanaan atau realisasi kewajiban dan pihak-pihak sehingga kedua belah pihak memperoleh hak masing-masing.

Bagaimana jika halnya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak lainnya tidak memperoleh hak dalam perikatan, hal ini dapat dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya itu telah melakukan wanprestasi yang merugikan pihak lain. Dengan kata lain, perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak.²²

Perikatan hapus:²³

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaharuan utang
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
5. Karena percampuran utang
6. Karena pembebasan utang

²² “perikatan” melalui, <http://rims-suryani.blogspot.co.id/2014/11/makalah-hukum-perikatan.html>, diakses pada tanggal 17 April 2017.

²³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya. *Op. Cit.*, halaman 24.

7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I Buku ini
10. Karena lewatnya waktu, yang diatur dalam suatu bab tersendiri

B. Tinjauan Umum Sewa-Menyewa

Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah defenisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, mengenai perjanjian sewa-menyewa.²⁴

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapai-nya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

²⁴ “pengertian sewa-menyewa” melalui, <http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu-tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

Ketentuan dalam sewa menyewa terdapat beberapa unsur penting, yakni; subyek, obyek, perbuatan, dan jangka waktu sewa menyewa:²⁵

1. Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Mereka adalah penyewa dan menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan menyewakan adalah, mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya.
2. Obyek sewa menyewa, adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Benda ini juga dapat berwujud atau tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak, dan sebagainya. Sesuai dengan Buku III Bab VII KUHPerduta. Tentang harga-sewa: Kalau dalam jual-beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli

²⁵ "pengertian sewa-menyewa" melalui, <http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017

lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa. Sebagai telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan, perkataan "*carter*" yang berasal dari dunia perkapalan ditujukan kepada pemborongan pemakaian sebuah kendaraan atau alas pengangkut (kapal laut, kapal terbang, mobil dan lain-lain) untuk suatu waktu tertentu atau untuk suatu perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk pada perintah-perintah yang diberikan oleh si pencarter.

3. Perbuatan Sewa Menyewa.

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.
- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.
- e. Persyaratan sewa menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Ketentuan dalam uraian Pasal 1548 KHUPdt dengan "waktu Tertentu", dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu beberapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun.

Dalam Pasal. 1579 KUHPerdara "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya".

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu ada beberapa cara:

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian
- b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu
- c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa.²⁶

C. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

Hukum jaminan adalah kaidah atau peraturan hukum yang mengatur ketentuan mengenai jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi. Didalam literatur kita memang bertemu dengan istilah *zekerheidsrechten*, yang memang bisa saja diterjemahkan menjadi hukum jaminan. Akan tetapi, kita hendaknya ingat, bahwa kata "*recht*" didalam bahasa Belanda dan Jerman bisa mempunyai arti yang bermacam-macam.²⁷

Pengertian jaminan menurut Mariam Darus Badruzaman adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.²⁸

Dalam kehidupan sehari-hari kita juga sudah sering mendengar istilah jaminan. Jaminan dalam pengertian bahasa sehari-hari biasanya merujuk pada

²⁶ "sewa menyewa" melalui, <http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

²⁷ J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Purwokerto: PT Citra Aditya Bakti, halaman 2.

²⁸ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 20.

pengertian adanya suatu benda atau barang yang dijadikan sebagai pengganti atau penanggung pinjaman uang terhadap seseorang. Jadi pengertian jaminan secara umum adalah suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Berdasarkan pengertian di atas, unsur-unsur yang terkandung didalam perumusan hukum jaminan, yakni sebagai berikut:²⁹

1. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang *original* (asli) maupun peraturan yang derivatif (turunan). Adapun ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang suatu jaminan.
2. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur). Pemberi jaminan yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan kepada penerima jaminan (kreditur).
3. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur.
4. Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu.

²⁹ “hukum jaminan kebendaan” melalui, <http://skullmeira.blogspot.co.id/2011/10/hukum-jaminan-kebendaan.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Jenis-jenis Hukum jaminan:³⁰

1. Jaminan Umum : Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-undang
2. Jaminan Khusus : Jaminan yang lahir karena perjanjian
3. Jaminan Kebendaan: Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri, yaitu mempunyai hubungan langsung atas benda dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya, dan dapat diperalihkan.
4. Jaminan Perorangan: Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur, terhadap harta kekayaan debitur semuanya.

Asas-asas Hukum Jaminan:³¹

1. *Asas Publicitiet*

Asas bahwa semua hak baik hak tanggungan hak fidusia dan hipotik harus didaftarkan.

Hak tanggungan: Objek benda jaminan adalah tanah berikud atau tidak berikud dengan apa yang ada diatasnya maka aturan hukum dan yang mengaturnya adalah hak tanggungan.

Hak fidusia: Objek jaminan adalah benda bergerak contoh: mobil, sepeda motor, perabot rumah tangga. Benda yang akan menjadi jaminan masih tetap dikuasai. Aturan hukum yang mengaturnya disebut lembaga Fidusia.

³⁰“hukum jaminan” melalui, <http://www.tapike.com/2016/02/makalah-tentang-hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 3 Maret 2017

³¹“hukum jaminan” melalui, <http://www.tapike.com/2016/02/makalah-tentang-hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 3 Maret 2017.

Benda yang akan menjadi jaminan tapi tidak dikuasainya maka aturan hukum yang mengaturnya disebut pengadaian

Hipotik: Hipotik digunakan apabila benda yang sebagai jaminan berupa kapal yang berbobot minimal 20 ton.

Hak-hak yang dijadikan sebagai jaminan wajib didaftarkan yaitu dimasing-masing instansi yang berwenang terhadap benda tersebut. Kegunaan didaftarkan adalah supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminakan untuk sebuah hutang atau dalam pembebanan hutang.

2. Asas *Specialitiet*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu. Secara ringkas, bahwa sesuatu benda yang akan dijaminakan sudah didaftarkan.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi

Yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian. Contoh: A berhutang ke Bank 100 juta dengan jaminan sebidang tanah, dan sebuah mobil. Tanah nilai taksirannya 100 juta dan mobil nilai taksirannya 60 juta, apabila hutang ini telah 50 % diselesaikan maka nilai jaminannya hanya sebatas 1 benda jaminan tapi dengan begitu walau hutang sudah mengecil tapi jaminan tidak bisa dibagi atau diambil.

Sistem Terbuka: Boleh disimpangi. Orang dapat melakukan hukum perjanjian mengenai apapun juga baik yang sudah ada pengatur aturannya dalam

KUHPerdata (Nominat) maupun yang tidak diatur dalam KUHPerdata (Innominat).

Sistem Tertutup: Tidak Boleh disimpangi tunduk oleh peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru selain yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

Sumber Hukum Jaminan:³²

1. Buku ke II KUHPerdata: Antara lain tentang gadai dan hipotik.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), Terutama yang berkaitan Hipotik kapal laut
3. Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok agrarian.
4. Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
5. Undang-undang No 42 tahun 1949 tentang Fidusia.
6. Undang-undang No 21 Tahun 1992 tentang pelayaran.

Fungsi jaminan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan atau kepastian pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Jaminan secara yuridis mempunyai fungsi untuk mengcover hutang. Oleh karena itu, jaminan di samping faktor-faktor lain (watak, kemampuan, modal, jaminan dan kondisi ekonomi), dapat dijadikan sebagai sarana perlindungan untuk para kreditur dalam kepastian atau pelunasan utang calon debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur.³³

³² “sumber hukum jaminan” melalui, <http://unjalu.blogspot.co.id/2011/03/hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

³³“hukum jaminan” melalui, <http://www.tapike.com/2016/02/makalah-tentang-hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 3 Maret 2017.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.

Terdapat sejumlah asas-asas dalam Hukum Jaminan yang objeknya berupa benda, yaitu:³⁴

1. Asas Hak Kebendaan (*real right*). Sifat kebendaan adalah absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya. Sifat lain dari hak kebendaan adalah *droit de suite*, artinya hak kebendaan mengikuti bendanya di dalam tangan siapa pun dia berada.
2. Asas *Assessor* artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), tetapi ada dan hapusnya bergantung (*accessorium*) kepada perjanjian pokok.
3. Hak yang didahulukan artinya hak jaminan merupakan hak yang didahulukan pemenuhannya dari piutang lain, objeknya dapat berupa benda yang tidak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar.

³⁴ Tan Kamello. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni, halaman 20.

4. Hak Asesi yaitu perlekatan antara benda yang ada diatas tanah dengan tapak tanahnya.
5. Asas pemisahan horisontal yaitu dapat dipisahkan benda yang ada diatas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya.
6. Asas terbuka artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan di atas suatu benda.
7. Asas spesifikasi/pertelaan dari benda jaminan.
8. Asas mudah dieksekusi.

Jaminan menurut Undang-Undang Perbankan diberi arti sebagai keyakinan akan itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Lembaga jaminan tersebut mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukannya, tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya, memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.³⁵

Ketentuan dalam perspektif hukum perbankan, istilah jaminan ini dibedakan dengan istilah agunan. Di bawah Undang-Undang Nomor 14 Tahun

³⁵ “jaminan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan, tidak dikenal istilah agunan, yang ada istilah jaminan. Sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain yaitu: keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah agunan atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain yaitu keyakinan atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.³⁶

Sebenarnya dalam literatur tidak mengenal istilah jaminan, sebab kata *recht* secara subjektif berarti hak, sehingga dalam rangkaianannya *zekerheids rechten* adalah hak-hak jaminan. Hak adalah suatu hubungan hukum antara subjek hak dan objek hak. Dengan demikian jika hendak merumuskan hukum jaminan maka dapat dikatakan sebagai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan. Pada umumnya, arti jaminan adalah tagihan kreditur atas hutang debitur.

Jaminan kredit adalah perjanjian antara kreditur dengan seseorang yang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk memenuhi seluruh prestasi debitur, baik sebagai jaminan pokok ataupun sebagai jaminan kebendaan yang lain sebesar

³⁶ “jaminan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 25 April 2017

seperti tercantum dalam perjanjian pokok, baik karena ditunjuk oleh kreditur maupun yang diajukan debitur atas perintah kreditur.

Prinsip hukum jaminan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:³⁷

1. Kedudukan harta pihak peminjam

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (pihak peminjam) atas perikatan utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak pemberi jaminan akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya di kemudian hari. Pihak pemberi pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari.

³⁷ M. Bahsan. 2007. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 11.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sering pula dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan. Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian kredit bila ditinjau dari isi (materi) perjanjian, disebut sebagai isi yang *naturalia*. Klausul perjanjian yang tergolong sebagai isi yang *naturalia* merupakan klausul fakultatif, artinya bila dicantumkan sebagai isi perjanjian akan lebih baik, tetapi bila tidak dicantumkan, tidak menjadi masalah kecacatan perjanjian karena hal (klausul) yang seperti demikian sudah diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku.

2. Kedudukan pihak pemberi pinjaman

Berdasarkan ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa kedudukan pihak pemberi jaminan dapat dibedakan atas dua golongan, yaitu:

- a. yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing, dan;
- b. yang mempunyai kedudukan didahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perUndang-Undangan.

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa harta pihak peminjam menjadi jaminan bersama bagi semua pihak pemberi pinjaman, hasil penjualan harta tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di

antara pihak pemberi pinjaman itu mempunyai alasan yang sah untuk didahulukan.

3. Larangan memperjanjikan pemilikan objek jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman.

Pihak pemberi pinjaman dilarang memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Larangan tersebut terdapat dalam ketentuan peraturan perUndang-Undangan, yaitu Pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Larangan bagi pihak pemberi pinjaman untuk memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan-ketentuan lembaga jaminan tersebut tentunya akan melindungi kepentingan pihak peminjam dan pihak pemberi pinjaman lainnya, terutama bila nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai hak berdasarkan ketentuan lembaga jaminan dilarang secara serta merta menjadi pemilik objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji.

Praktek perbankan menerima harta benda sebagai jaminan kredit antara lain dapat berupa harta benda tidak bergerak seperti tanah yang sudah bersertifikat dengan bentuk perjanjian jaminannya adalah hak tanggungan.

Benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu hutang dengan dibebani hak tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁸

1. Dapat dinilai dengan uang, karena uang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pendahuluan atau pokok yang mendahuluinya. Karenanya perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*), tambahan, atau ikutan. Sebagai perjanjian asesor, eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya. Pada umumnya biasanya perjanjian pendahuluan ini berupa perjanjian utang piutang, perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Kehadirannya perjanjian utang piutang tersebut menjadi dasar timbulnya perjanjian jaminan, atau sebaliknya dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya. Dalam perjanjian utang piutang, diperjanjikan pula antara debitur dan kreditur bahwa pinjamannya tersebut dibebani pula dengan suatu jaminan, yang selanjutnya diikuti dengan

³⁸“jaminan kredit” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

pengikatan jaminan, yang dapat berupa pengikatan jaminan kebendaan atau jaminan perseorangan.

Apabila perjanjian pembebanan jaminan dilakukan dalam bentuk tertulis, maka bisa dilakukan dengan menggunakan akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja dengan tanpa bantuan seorang pejabat umum atau akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang tidak berwenang. Sementara itu, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu, seperti Notaris, di mana bentuk aktanya juga telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat 2 huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan. Janji seperti ini di waktu yang lampau disebut janji sewa (*huurbeding*), walaupun isinya adalah “janji untuk tidak menyewakan” tanpa persetujuan dari kreditur pemegang hipotik yang memperjanjikan janji seperti itu.

Pasal 12 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan ini memuat janji sewa, yaitu membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk:

1. Menyewakan objek hak tanggungan, dan/atau
2. Menentukan jangka waktu sewa, dan/atau
3. Mengubah jangka waktu sewa, dan/atau

4. Menerima uang muka sewa.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan tidak kehilangan wewenang untuk mengambil tindakan kepengurusan dan kepemilikan terhadap benda yang telah dijaminkan dengan hak tanggungan.

Berdasarkan dengan adanya janji sewa tersebut, maka pemberi hak tanggungan dibatasi kewenangan. Namun demikian, ditentukan dalam klausul terakhir dari ketentuan dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, yang kemudian dipertegas dalam penjelasannya:

Pemberi hak tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi dimaksud sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Jadi, pemberi hak tanggungan masih dapat melaksanakan kewenangan untuk menyewakan objek hak tanggungan, sepanjang kewenangan menyewakan objek hak tanggungan tersebut telah disetujui pemegang hak tanggungan.

Ketentuan di dalam klausul Perjanjian Kredit disebutkan bahwa selama berlakunya perjanjian kredit ini agunan yang telah diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini tidak boleh diagunkan, dijual atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau disewakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu.

Bank mengeluarkan persetujuan dalam bentuk Surat Persetujuan Penyewaan Jaminan *Fixed Asset* Fasilitas Kredit atas nama si penerima kredit yaitu debitur yang mana surat tersebut mencantumkan objek jaminan yang disetujui permohonannya untuk disewakan dengan ketentuan:

1. Bahwa surat perjanjian sewa dibuat secara Notariil melalui Notaris yang ditunjuk oleh Bank.

2. Dalam surat persetujuan sewa menyewa harus dicantumkan klausula dengan beberapa ketentuan yang ditetapkan oleh Bank.
3. Menyerahkan *copy* surat perjanjian sewa menyewa kepada Bank tersebut.
4. Transaksi pembayaran sewa dilaksanakan melalui rekening debitur tersebut.

Ketentuan dalam Surat Persetujuan Penyewaan Jaminan *Fixed Asset* Fasilitas Kredit yang dikeluarkan oleh kreditur (Bank) disebutkan penyewaan objek jaminan kredit diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun oleh karena itu jika penyewaan objek jaminan kredit oleh debitur akan dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun maka debitur dalam hal ini boleh meminta izin terlebih dahulu kepada kreditur (Bank) untuk menyewakan objek jaminan kredit kepada pihak ketiga. Persetujuan penyewaan objek jaminan kredit yang akan dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun diberikan oleh kreditur (Bank) dengan mempertimbangkan kembali layak tidaknya debitur diberi izin untuk menyewakan agunan kredit lebih dari 1 (satu) tahun. Karena mengingat pemberian persetujuan agunan kredit yang akan disewakan mengandung resiko maka harus dilandasi keyakinan dari kreditur (Bank) atas kemampuan debitur untuk dapat melunasi hutang sesuai dengan yang diperjanjikan.

Debitur tidak ada kewajiban untuk menyetorkan uang hasil sewa menyewa dari pihak ketiga kepada kreditur (Bank). Uang hasil sewa menyewa tidak harus untuk menutupi plafon kredit. Di dalam surat Persetujuan Penyewaan Jaminan *Fixed Asset* Fasilitas Kredit disebutkan transaksi pembayaran sewa dilaksanakan melalui rekening debitur.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Apabila Objek Sewa Rumah Dijadikan Jaminan

Ketentuan dalam perbuatan hukum sewa menyewa, pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan, sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang disebut dengan perjanjian sewa menyewa.

Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan 3 (tiga) macam kewajiban bagi pihak yang menyewakan sekalipun hal tersebut tidak ditentukan dalam persetujuan. Ketiga hal tersebut terdiri dari:

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
2. Kewajiban untuk memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tersebut tetap dapat dipergunakan sesuai keperluan yang dimaksudkan.
3. Kewajiban memberi ketentraman kepada si penyewa untuk menikmati barang yang disewa selama perjanjian berlangsung.

Ketentuan selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia 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 sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi (Pasal 1551-1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah yang disewa, dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

Klausul perjanjian sewa menyewa disebutkan bahwa ada empat (4) hal yang mengatur kewajiban si penyewa, yaitu:

1. Merawat dan memelihara barang yang disewa.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

3. Penyewa tidak diperkenankan untuk mengoperkan hak sewa atas rumah kepada pihak lain atas rumah baik sebagian maupun seluruhnya tanpa memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan.
4. Penyewa tidak diperkenankan merubah atau menambah atas rumah yang disewanya sebelum mendapat persetujuan.

Pasal 12 Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan:

Ayat (4) Pihak penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.

Ayat (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.

Ketentuan apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.

Ketentuan apabila orang pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

Gangguan-gangguan itu berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan suatu hak, maka itu adalah di luar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.³⁹

Selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Ketentuan apabila yang disewa itu rumah kediaman maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (Pasal 1581 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Hal ini menemukan realisasinya dalam apa yang dinamakan "*pandesblag*".

Penyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut : Jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai

³⁹ "sewa-menyewa" melalui, <http://msatuankumachudum.blogspot.co.id/2016/04/bismillahirrahmanirrahim-mengakaji.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

demikian pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat.

Seorang penyewa tanah oleh Pasal 1591 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diletakkan kewajiban, atas ancaman membayar ganti rugi untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan di atas pekarangan-pekarangan yang disewa. Maksudnya adalah bahwa si pemilik dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.⁴⁰ Kewajiban pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560, 1561, 1564, dan 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penyewa wajib melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditetapkan.
2. Memelihara benda yang disewakan itu sebaik-baiknya dan mempergunakan benda tersebut menurut kegunaannya.
3. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan itu bukan karena kesalahannya tetapi terjadi di luar kekuasaannya.
4. Harus mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan seperti menerima barang tersebut.

⁴⁰ “sewa-menyewa” melalui, <http://msatuankumachudum.blogspot.co.id/2016/04/bismillahirrahmanirrahim-mengakaji.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Pertanggungjawaban atas terjadinya suatu peristiwa terhadap objek atau barang yang disewa disebut resiko. Dalam ilmu hukum, resiko ini merupakan tolak ukur untuk menetapkan kepada siapakah dibebankan untuk menanggung kerugian dalam suatu kejadian yang menimpa atau barang yang disewa dan terjadi di luar kesalahan suatu pihak. Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan satu pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa, pengaturan masalah resiko adalah apabila terjadi suatu peristiwa atas barang yang disewa, bisa saja terjadi karena disebabkan kelalaiannya atau karena keadaan yang memaksa di luar kesanggupan dan pengakuan salah satu pihak.

Ketentuan apabila terjadi suatu peristiwa yang menyebabkan rusaknya atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dikarenakan kesengajaan dari salah satu pihak, maka dalam hal ini resiko atas terjadinya peristiwa tersebut ditanggung oleh pihak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi peristiwa itu dikarenakan kesalahan pihak yang menyewa, maka pihak yang menyewakanlah yang harus bertanggung jawab atas resiko yang terjadi dan jika pihak penyewa yang melakukan kesalahan tersebut maka pihak penyewalah yang harus menanggung resiko. Tetapi apabila terjadinya suatu peristiwa telah menimpa barang yang disewa disebabkan oleh suatu keadaan yang memaksa (*force majeure*), misalnya karena bencana alam maka dalam hal ini pihak penyewa terhindari dari tanggung jawab dan pihak yang menyewakan tidak dapat meminta tanggung jawab resiko kepada pihak penyewa.

Menurut Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko yang dikemukakan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut seperti halnya dengan peraturan tentang resiko dalam jual beli yang diberikan oleh Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana dengan terang dipakai perkataan “tanggungan” yang berarti resiko. Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa itu harus kita ambil dari Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” inilah 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 setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala resiko atas barang miliknya.⁴¹

⁴¹ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 44.

Selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.

Ketika orang pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

Gangguan-gangguan itu jika berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan suatu hak, maka itu adalah di luar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.⁴²

Karenanya selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa.

Klausul perjanjian sewa menyewa disebutkan di dalam Pasal 3 bahwa yang menyewakan menjamin penyewa tentang benar adanya hak-hak yang menyewakan atas rumah tersebut dan tidak tersangkut dengan sesuatu apapun juga, baik perkara, sitaan ataupun beban-beban lainnya, sehingga penyewa selama masa persewaan berjalan dapat dengan tertib mempergunakan rumah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain yang menyatakan telah mempunyai hak terdahulu atau turut mempunyai hak atas rumah tersebut.

⁴² Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 46.

Ketentuan dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan ketentuan ini Undang-Undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan ke lain tangan. Dengan mengingat akan maksud Undang-Undang tersebut, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 itu sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik. Pendeknya, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 itu ditafsirkan sangat luas hingga menjadi “dipindahkan miliknya”.

Sebaliknya, perkataan “sewa” atau “persewaan” dalam pasal tersebut sudah lazim ditafsirkan secara sempit atau terbatas yaitu dalam arti: bahwa yang tidak diputuskan oleh jual beli atau yang harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak sewa saja. Sebab adalah mungkin bahwa di dalam perjanjian sewanya telah dicantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan si penyewa (disamping hak sewanya) misalnya: kepada si penyewa dijanjikan bahwa setelah persewaannya berlangsung sepuluh tahun lamanya, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga murah yang ditentukan dalam perjanjian. Janji semacam itu, yang memberikan kepada si penyewa suatu “hak opsi”, tidak berlaku terhadap pemilik baru.⁴³

Sekalipun di dalam Undang-Undang maupun APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) disebutkan tentang “menyewakan”, tetapi kita tahu bahwa

⁴³*Ibid.*, halaman 48.

maksud diperjanjikannya janji sewa adalah mencegah turunnya nilai jual persil jaminan, karena kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak bisa menjual dan menyerahkan persil jaminan kepada pembeli, bebas dari ikatan sewa dengan pihak ketiga. Atas dasar itu, adalah patut bahwa orang yang menafsirkan “sewa” secara luas, sehingga meliputi juga menyewakan “sebagian” dari persil jaminan, tetapi karena di sana hanya disebutkan tentang “sewa”, maka ia tidak meliputi tindakan lain, seperti misalnya tindakan “meminjam pakaian”.

C. Tanggung Jawab Pemilik Rumah Terhadap Penyewa Rumah Atas Objek Sewa Yang Dijadikan Jaminan

Hukum dapat mengakui hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun hak-hak kebendaan dan akan melindunginya dengan memaksa pihak yang melanggar hak itu agar membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun Undang-Undang. Dengan ketentuan pasal ini dapat diketahui bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang.

Perikatan timbul karena perjanjian jika pihak-pihak dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri dimana timbul hak dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban itu berupa prestasi sedangkan dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang dapat terjadi kedua belah pihak selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi tersebut. Jika salah satu tidak aktif, maka sulitlah prestasi itu diwujudkan.

Prestasi merupakan tujuan bagi pihak-pihak mengadakan perjanjian yang harus dipenuhi. Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian tidak mungkin ada persetujuan dari satu pihak saja atau yang disebut dengan perjanjian sepihak.

Perikatan tidak akan terjadi jika tidak ada perbuatan perjanjian (perundingan), tidak akan persetujuan/persepakatan antara para pihak yang artinya prestasi diwujudkan. Untuk mewujudkan prestasi perlu ada tanggungjawab menurut hukum. Dalam setiap perjanjian, kewajiban pihak-pihak selalu disertai tanggungjawab menurut hukum. Inilah hakekat perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum dalam kehidupan masyarakat. Demikian juga halnya pertanggungjawaban dalam perjanjian sewa menyewa ini.

Sehubungan dengan tanggung jawab mengenai kerugian yang dilakukan terhadap orang lain dibedakan 3 (tiga) golongan tanggung jawab yaitu:⁴⁴

1. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yang mengandung persamaan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan dengan pembalikan beban pembuktian. Dalam hal ini penggugat tidak perlu membuktikan bahwa tergugat cukup hati-hati, ini tertuang dalam Pasal 1367 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Tanggung jawab berdasarkan resiko atau majikan bertanggungjawab kepada bawahannya.

Teknik perancangan perjanjian, sering dijumpai klausul ketentuan umum yang berisi substansi putusnya perikatan dengan judul “Pembatalan Perikatan atau

⁴⁴ “tanggung jawab” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 2 April 2017.

Pemutusan Perikatan” yang dihubungkan dengan wanprestasi dari salah satu pihak. Timbul pertanyaan, apakah istilah pembatalan dan pemutusan merupakan dua istilah yang memiliki makna dan akibat hukum yang sama atau sebaliknya berbeda dalam makna dan akibat hukumnya. Dengan analisis yuridis ini akan memperjelas pemahaman serta penggunaan kedua istilah tersebut yakni:

1. Pembatalan Perjanjian

Hukum perikatan menyatakan bahwa maksud dari pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan adanya pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian. Pemahaman mengenai pembatalan perjanjian seharusnya dihubungkan dengan tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian, tidak dipenuhinya unsur subjektif, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak atau karena ketidakcakapan sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak dipenuhinya unsur objektif, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai *causa* atau kausanya tidak diperbolehkan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan perjanjian sehingga akibat hukumnya adalah pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Misalnya dalam sewa menyewa rumah yang dibatalkan, maka rumah dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak dan apabila pengembalian rumah tidak tidak

lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai. Konsekuensi lanjutan dan efek atau daya kerja pembatalan apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (mengembalikan apa yang telah diperolehnya) maka pihak yang lain dapat mengajukan gugatan revindikasi (Pasal 574 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) untuk pengembalian barang miliknya atau gugat perorangan atas dasar pembayaran yang tidak terutang (Pasal 1359 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁴⁵

Perlu dibedakan pemahaman antara hapusnya perikatan karena pembatalan dengan hapusnya perikatan sebagaimana dimaksud Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Misal hapusnya perikatan karena pembayaran atau sebagai akibat pemenuhan perikatan). Perbedaannya adalah hapusnya perikatan karena pembatalan jelas menghapus eksistensi perikatan, sedangkan hapusnya perikatan karena pembayaran atau pemenuhan prestasi hanya menghapus perikatannya sendiri namun eksistensinya perikatannya tidak hapus. Dalam praktek sering dijumpai adanya klausul yang mengatur kebatalan sebagian substansi perjanjian yang lazim dituangkan dalam klausul kebatalan sebagian. Klausul ini pada umumnya menegaskan apabila satu atau beberapa ketentuan dinyatakan batal, maka terhadap klausul yang dinyatakan batal dianggap tidak pernah ada. Namun sepanjang tidak terkait dengan substansi klausul yang dibatalkan serta masih memungkinkan untuk dilaksanakan maka sisa perikatan yang ada dinyatakan masih berlaku.

⁴⁵ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta : Kencana, halaman 16.

2. Pemutusan Perjanjian

Perbedaan penting antara pembatalan perjanjian dengan pemutusan perjanjian adalah terletak pada fase hubungan perikatannya. Pada pembatalan perjanjian senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya sedangkan pemutusan perjanjian pada dasarnya mengakui keabsahan perikatan yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan perikatan tersebut diputus (fase pelaksanaan perjanjian). Pemutusan perjanjian merupakan akibat hukum lanjutan dari peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban para pihak. Peristiwa tersebut pada umumnya dikaitkan dengan pelanggaran kewajiban salah satu pihak yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan perjanjian sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut diputus.

Pemutusan perjanjian sebagai akibat adanya pelanggaran kewajiban merupakan salah satu upaya bagi kreditor untuk menegakkan hak perikatannya. Hal ini dapat dicermati dalam ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditor dapat menuntut lain pemutusan perikatan ditambah dengan ganti rugi.

Sehubungan dengan perbedaan pemahaman antara pembatalan dengan pemutusan, maka perlu diajukan analisis kritis terkait dengan penggunaan kedua istilah tersebut, khususnya terkait dengan pengesampingan

syarat batal Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sering dimasukkan dalam salah satu klausul perjanjian.

Mengenai pengesampingan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berikut ini ada dua pendapat yang saling berbeda yaitu: pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan aturan yang bersifat memaksa sehingga tidak dapat disimpangi oleh para pihak dan pendapat kedua menyatakan bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan aturan yang bersifat melengkapi sehingga dapat disimpangi oleh para pihak. Rumusan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menentukan 3 (tiga) syarat untuk berhasilnya pemutusan perjanjian, yaitu:

- a. Harus ada persetujuan timbal balik.
- b. Harus ada wanprestasi untuk itu pada umumnya sebelum kreditur menuntut pemutusan kontrak, debitur harus dinyatakan lalai.
- c. Putusan Hakim.

Berdasarkan dua pendapat yang berkembang mengenai klausul pengesampingan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila dikaitkan dengan kepentingan para pihak tampaknya pendapat kedua lebih mendekati nilai kepraktisannya (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bersifat mengatur). Harus diakui bahwa para pihak lebih memilih alternatif terbaik bagi perjanjian mereka, termasuk ketika harus menghadapi kendala dalam pelaksanaan perjanjian. Klausul pengesampingan

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap jalan singkat yang sesuai dengan tuntutan efisien dan kepastian hukum.

Fakta telah terjadinya ingkar janji ataupun tindakan lalai dari mitra berkontraknya merupakan ukuran yang sangat penting bagi mitra berkontrak yang dirugikan (kreditur) untuk terlebih dahulu dibuktikan agar dapat menuntut ganti rugi terhadap kerugian yang dideritanya akibat dari wanprestasi, artinya tanpa pembuktian terjadinya ingkar janji (wanprestasi) maka tidak ada alasan dari mitra pihak yang dirugikan untuk meminta ganti kerugian atau meminta penghentian perjanjian secara sepihak (*early termination*). Hal ini secara tegas juga diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, 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.

Ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini terdapat pengertian bahwa kewajiban untuk membuktikan bahwa mitra berkontraknya telah melakukan wanprestasi ada pada dirinya selaku pihak yang menuntut ganti rugi.

Berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada dua cara untuk membuktikan telah terjadi wanprestasi, yaitu wanprestasi yang akan ditentukan secara hukum dan wanprestasi yang ditentukan berdasarkan perjanjian.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menyepakati apakah tata cara penentuan wanprestasi akan diukur berdasarkan ketentuan hukum ataukah berdasarkan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian. Artinya, pada saat para pihak tidak dengan secara tegas mengatur tata cara terjadinya wanprestasi dalam kontrak, maka ketentuan terjadinya wanprestasi haruslah dilakukan secara Undang-Undang. Bila ketentuan wanprestasi tersebut telah secara tegas diatur dalam kontrak, maka ketentuan ukuran wanprestasi dalam perjanjianlah yang menjadi dasar telah terjadi atau tidaknya wanprestasi tersebut. Dengan kalimat lain, penentuan wanprestasi yang dilakukan secara hukum berlaku sebagai *lex generalis* terhadap penentuan wanprestasi yang telah dengan tegas disepakati dalam perjanjian sebagai suatu hukum yang bersifat *lex specialis*.

Penentuan telah terjadinya wanprestasi secara hukum umumnya dilakukan bila para pihak yang berjanji tidak menyepakati tata cara terjadinya wanprestasi tersebut kedalam perjanjian yang telah disepakati.

Contoh peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan suatu dasar telah terjadinya wanprestasi, seperti yang terdapat pada suatu perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Si Penyewa tidak dapat membayar uang sewa tepat pada waktunya dan jumlah lain yang harus dibayarkan berdasarkan perjanjian, ketentuan tambahan, dokumen-dokumen jaminan dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian ini.

- b. Si Penyewa tidak mematuhi atau melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, ketentuan tambahan dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian ini.
- c. Kewajiban pembayaran si penyewa kepada pihak ketiga sudah harus dibayar sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan, atau uang tidak dibayar pada tanggal jatuh temponya atau si penyewa telah melakukan pelanggaran berdasarkan ketentuan-ketentuan perjanjian dengan pihak ketiga berdasarkan mana si penyewa mempunyai kewajiban pembayaran.

Secara khusus bila para pihak dengan tegas menyatakan dalam perjanjian bahwa dengan telah terbuktinya terpenuhi tata cara untuk dapat dinyatakan wanprestasi seperti yang telah disepakati menjadi dasar pembuktian telah terjadi atau tidaknya wanprestasi. Terhadap fakta secara hukum, kreditur tidak lagi perlu harus membuktikan pembangunan status kelalaian melalui somasi, akan tetapi dapat langsung mengambil langkah hukum tanpa harus terlebih dahulu mensomasi, maka tidak ada kewajiban dari kreditur harus terlebih dahulu mensomasi debitur sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Artinya, segera setelah lalai atau *in default*, kreditur dapat langsung menggugat debiturnya, dan bila debitur berniat untuk segera menyelesaikannya maka debitur dapat menyelesaikannya sebelum persidangan dimulai, dimana pada tahap kreditur masih dapat melakukan pencabutan terhadap gugatannya.

Meskipun peristiwa-peristiwa yang menjadi ukuran terjadinya wanprestasi (*events of default*) yang telah disepakati para pihak dalam kontrak telah terpenuhi, akan tetapi disepakati pula bahwa sebelum melakukan langkah hukum terhadap fakta *in default* kreditur harus lebih dulu mengirimkan peringatan kepada debitur, maka berdasarkan kontrak, kreditur tidak dapat menggugat debitur ke Pengadilan Negeri, sebelum terlebih dahulu melakukan somasi terhadap debiturnya. Tentang ketentuan berapa kali sebenarnya somasi harus dilakukan terhadap debitur, tidak ada ketentuan yang mengaturnya, kecuali secara tegas disepakati dalam perjanjian, peringatan umumnya dilakukan tiga kali. Artinya tidak menutup kemungkinan bila pihak kreditur hanya berkeinginan bersomasi hanya sekali sebelum memutuskan untuk mengambil langkah hukum ke Pengadilan Negeri, ataupun arbitrase sesuai dengan pilihan yuridiksi atau pilihan forum yang disepakati dalam perjanjian.⁴⁶

Pihak yang mengadakan perjanjian tentunya berharap atau mengharapkan agar perjanjian yang mereka buat akan berakhir dengan baik, akan tetapi dalam kenyataannya tidak selalu demikian, dimana sering terjadi salah satu pihak tidak dapat melakukan kewajibannya sehingga menimbulkan sengketa atau perselisihan. Untuk menyelesaikan hal tersebut karena ini menyangkut Hukum Perdata, tentunya harus ada tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan. Kadang-kadang para pihak menentukan dalam perjanjian yang mereka perbuat, pengadilan mana yang mereka pilih untuk mengadili mereka apabila terjadi perselisihan.

⁴⁶<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 3 April 2017.

Kalau ditentukan maka berlakulah Pasal 118 HIR (*Herzien Indonesis Reglement*) mengatakan gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat tinggal. Apabila tempat tinggalnya tidak diketahui, maka diajukan pada Pengadilan Negeri di daerah tempat Penggugat dan bila penggugat tidak memiliki tempat tinggal, gugatan diajukan pada pengadilan dimana barang itu berada. Sebelum dibahas mengenai penyelesaian perselisihan melalui alternatif penyelesaian sengketa, maka disini terlebih dahulu dibahas mengenai penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Penyelesaian perselisihan melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan (litigasi).

Litigasi merupakan suatu proses gugatan dalam suatu sengketa diritualisasikan yang menggantikan sengketa sesungguhnya, yaitu: para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Dimana gugatan pada pengadilan ini dapat dilakukan dengan gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Penyelesaian perselisihan dalam pengadilan melalui gugatan perdata mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dilakukan dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalaian dari para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam Hukum Acara Perdata konvensional dikenal siapa yang mendalilkannya, ia harus membuktikan.⁴⁷

⁴⁷ Sasanti Adi Nugroho. 2008. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Jakarta : Kencana, halaman 130.

Penerapan sistem litigasi memiliki keuntungan dan kerugian dalam penyelesaian suatu perselisihan suatu sengketa. Keuntungannya, yaitu dalam mengambil alih keputusan dari para pihak, litigasi sekurang kurangnya dalam batas-batas tertentu menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketentraman sosial, sangat baik sekali untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi pihak lawan, memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang luas kepada para pihak untuk didengar keterangannya sebelum mengambil keputusan, membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi.

Mampu dikatakan bahwa litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu juga menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam Undang-Undang secara eksplisit maupun implisit. Namun litigasi setidaknya tidaknya sebagaimana terdapat di Amerika Serikat, memiliki banyak kekurangan (*drawbacks*), kekurangan litigasi yaitu memaksa para pihak pada posisi yang ekstrem, memerlukan pembelaan (*advocacy*) atas setiap maksud yang dapat mempengaruhi putusan, benar-benar mengangkat seluruh persoalan dalam suatu perkara, apakah persoalan materi (*subtansi*) atau prosedur, untuk persamaan kepentingan dan mendorong para pihak melakukan penyelidikan fakta yang ekstrem dan seringkali marjinal, menyita waktu dan meningkatkan biaya keuangan, fakta-fakta yang dapat dibuktikan membentuk kerangka persoalan, para pihak tidak selalu mampu mengungkapkan kekhawatiran mereka yang sebenarnya, tidak mengupayakan untuk memperbaiki atau memulihkan hubungan para pihak yang bersengketa, tidak cocok untuk sengketa yang bersifat polisentris,

yaitu sengketa yang melibatkan banyak pihak, banyak persoalan dan beberapa kemungkinan alternatif penyelesaian.

Proses Litigasi mensyaratkan pembatasan sengketa dan persoalan-persoalan sehingga para hakim atau para pengambil keputusan lainnya dapat lebih siap membuat keputusan. Penyelesaian perselisihan perdata diharapkan sedapat mungkin tidak merusak hubungan baik selanjutnya dengan siapa dia pernah terlibat suatu sengketa. Hal ini tentu sulit ditemukan apabila pihak yang bersangkutan membawa sengketa ke pengadilan karena proses penyelesaian perselisihan melalui pengadilan (litigasi) akan berakhir dengan kekalahan salah satu pihak dan kemenangan pihak lainnya. Oleh karena itu, secara umum menurut M.Yahya Harahap, berbagai kritikan terhadap penyelesaian sengketa melalui pengadilan, karena hal sebagai berikut:⁴⁸

1. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan sangat lambat atau disebut buang waktu lama diakibatkan oleh proses pemeriksaan yang sangat formalistik dan sangat teknis. Disamping itu, arus perkara yang semakin deras mengakibatkan pengadilan dibebani dengan beban yang terlampau banyak.
2. Biaya perkara yang mahal, hal ini disebabkan biaya ini semakin bertambah jika diperhitungkan biaya pengacara yang juga tidak sedikit.
3. Pengadilan pada umumnya tidak responsif artinya kurang tanggapnya pengadilan dalam membela dan melindungi kepentingan umum.
4. Putusan pengadilan dianggap tidak menyelesaikan masalah bahkan dianggap semakin memperumit masalah karena secara objektif putusan pengadilan

⁴⁸ “Penyelesaian sengketa” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 28 Maret 2017.

tidak mampu memuaskan serta tidak mampu memberikan kedamaian dan ketentraman kepada para pihak.

5. Para Hakim dianggap memiliki kemampuan terbatas, terutama dalam abad iptek dan globalisasi sekarang karena pengetahuan yang dimiliki hanya di bidang hukum, sedangkan di luar itu pengetahuannya bersifat umum bahkan awam. Dengan demikian, sangat mustahil mampu menyelesaikan sengketa yang mengandung kompleksitas berbagai bidang.

Berdasarkan berbagai kekurangan penyelesaian perselisihan melalui pengadilan itulah sehingga dalam perjanjian sewa menyewa dapat lebih memilih menyelesaikan sengketa yang dihadapi di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dapat ditempuh dengan berbagai cara. ADR tersebut dapat berupa arbitrase, mediasi, konsiliasi, *minitrial*, *summarry jury trial*, *settlement conference* serta bentuk lainnya. Sementara itu, dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase dibedakan dari alternatif penyelesaian sengketa karena yang termasuk dalam alternatif penyelesaian sengketa hanya konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Terdapat berbagai cara yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, yang akan dibahas lebih lanjut hanya konsiliasi dan mediasi sebagaimana yang lazim digunakan:

1. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang juga dapat ditempuh di luar pengadilan yang diartikan sebagai: “*an independent person (conciliator) brings the parties together and encourages a mutually acceptable resolution of the dispute by facilitating communication between the parties.*” Konsiliasi ini juga dimungkinkan sebagai alternatif penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa ini memiliki banyak kesamaan dengan arbitrase dan juga menyerahkan kepada Pihak ketiga untuk memberikan pendapatnya tentang sengketa yang disampaikan oleh para pihak. Walaupun demikian, pendapat dan konsiliasi tersebut tidak mengikat sebagaimana mengikatnya putusan arbitrase.

Ketidakterikatan para pihak terhadap pendapat yang diajukan oleh konsiliator mengenai sengketa yang dihadapi oleh para pihak tersebut menyebabkan penyelesaiannya sangat tergantung pada kesukarelaan para pihak.⁴⁹

2. Mediasi

Mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, disamping sudah dikenal dalam perUndang-Undangan di Indonesia, juga merupakan salah satu pilihan terbaik di antara sistem dan bentuk ADR (*Alternative Dispute Resolution*) yang ada.

⁴⁹ “konsiliasi dan mediasi” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi harus didahului dengan kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi. Kesepakatan ini dapat dilakukan sebelum timbulnya sengketa, yaitu dengan memasukkan sebagai klausul perjanjian (*mediation clause agreement*) atau setelah timbul sengketa kemudian para pihak membuat kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaiannya melalui mediasi (*mediation submission*).

Mediasi merupakan cara penyelesaian perselisihan yang fleksibel dan tidak mengikat serta melibatkan pihak netral, yaitu mediator yang memudahkan negosiasi antara para pihak atau membantu mereka dalam mencapai kompromi atau kesepakatan.

Keuntungan penyelesaian perselisihan melalui mediasi adalah karena cara pendekatan penyelesaian diarahkan pada kerjasama untuk mencapai kompromi sehingga masing-masing pihak tidak perlu saling mempertahankan kebenaran masing-masing. Dengan demikian, pembuktian tidak lagi menjadi beban yang memberatkan para pihak.

Keuntungan lain dalam penggunaan mediasi dalam penyelesaian perselisihan cepat terwujud, biaya murah, bersifat rahasia (tidak terbuka untuk umum seperti di pengadilan), saling memberikan keuntungan dalam kompromi, hubungan kedua pihak bersifat kooperatif, tidak ada pihak yang kalah atau menang, tetapi sama-sama menang, serta tidak emosional. Demikian pula, merupakan keuntungan karena mediasi hanya merupakan langkah awal penyelesaian sengketa yang tidak menyebabkan tertutupnya

kemungkinan penyelesaian sengketa di Pengadilan apabila para pihak tidak mencapai kompromi.⁵⁰

⁵⁰ “konsiliasi dan mediasi” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan dalam Surat Persetujuan Penyewaan Jaminan *Fixed Asset* Fasilitas Kredit yang dikeluarkan oleh kreditur (Bank) disebutkan penyewaan objek jaminan kredit diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun oleh karena itu jika penyewaan objek jaminan kredit oleh debitur akan dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun maka debitur dalam hal ini boleh meminta izin terlebih dahulu kepada kreditur (Bank) untuk menyewakan objek jaminan kredit kepada pihak ketiga. Persetujuan penyewaan objek jaminan kredit yang akan dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun diberikan oleh kreditur (Bank) dengan mempertimbangkan kembali layak tidaknya debitur diberi izin untuk menyewakan agunan kredit lebih dari 1 (satu) tahun. Karena mengingat pemberian persetujuan agunan kredit yang akan disewakan mengandung resiko maka harus dilandasi keyakinan dari kreditur (Bank) atas kemampuan debitur untuk dapat melunasi hutang sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Apabila orang pihak

ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa. Yang menyewakan menjamin penyewa tentang benar adanya hak-hak yang menyewakan atas rumah tersebut dan tidak tersangkut dengan sesuatu apapun juga, baik perkara, sitaan ataupun beban-beban lainnya, sehingga penyewa selama masa persewaan berjalan dapat dengan tertib mempergunakan rumah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain yang menyatakan telah mempunyai hak terdahulu atau turut mempunyai hak atas rumah tersebut.

3. Para pihak yang mengadakan perjanjian tentunya berharap atau mengharapkan agar perjanjian yang mereka buat akan berakhir dengan baik, akan tetapi dalam kenyataannya tidak selalu demikian, dimana sering terjadi salah satu pihak tidak dapat melakukan kewajibannya sehingga menimbulkan sengketa atau perselisihan. Untuk menyelesaikan hal tersebut karena ini menyangkut Hukum Perdata, tentunya harus ada tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan. Kadang-kadang para pihak menentukan dalam perjanjian yang mereka perbuat, pengadilan mana yang mereka pilih untuk mengadili mereka apabila terjadi perselisihan.

B. Saran

1. Kreditur (Bank) dalam hal ini harus lebih ketat dan berhati-hati dalam memberikan izin kepada debitur untuk dapat menyewakan objek jaminan kredit kepada pihak ketiga untuk menghindari kemungkinan perselisihan

di kemudian hari. Jika perjanjian sewa menyewa objek jaminan lebih dari setahun maka harus dibuat perjanjian yang baru lagi.

2. Sebaiknya di dalam klausul perjanjian sewa menyewa dicantumkan lebih tegas lagi kedudukan pihak ketiga agar jika terjadi wanprestasi oleh debitur kedudukan penyewa dalam hal ini tidak dirugikan dan mendapat kepastian hukum. Pihak ketiga yang akan menyewa objek sewa menyewa harus diberi tahu terlebih dahulu jika objek sewa menyewa sedang dalam agunan Bank sehingga pihak ketiga mengetahui segala resiko yang akan terjadi padanya di kemudian hari.
3. Jika terjadi suatu perselisihan antara pihak kreditur (Bank) dan debitur maka kreditur (Bank) harus mementingkan pihak ketiga yang menyewa objek jaminan untuk dapat memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk menempati rumah tersebut hingga akhir masa perjanjiannya

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Bambang Sunggono. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka setia
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika
- Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum
- H. Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Purwokerto: PT Citra Aditya Bakt
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya. 2003. *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Otje Salman, Anthon F. Susanto. 2004. *Teori Hukum*. Bandung: Refika Aditama
- R. Abdoel Djamal. 2001. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Sasanti Adi Nugroho. 2008. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Jakarta : Kencana
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta : Kencana

Tan Kamello. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni

B. Peraturan-Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Lembaga Jaminan

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan

C. Internet

“sewa menyewa” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20I.pdf;jsessionid=10079CA16FE0EA737ABFC8E355D378DC?sequence=4>, diakses pada tanggal 25 April 2017

“perlindungan hukum” melalui, <http://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017

“penyewaan” melalui, <https://id.wikipedia.org/wiki/Penyewaan>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

“jaminan” melalui, <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>, diakses pada tanggal 19 Januari 2017.

“pelaksanaan perjanjian sewa beli” melalui, <http://reshaaa-dchasha.blogspot.co.id/2011/12/pelaksanaan-perjanjian-sewa-beli.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017

“unsur-unsur perikatan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/53375/Chapter%20II.pdf?sequence=3>, diakses pada tanggal 25 April 2017

“hukum perikatan” melalui, <https://tiarramon.wordpress.com/2010/03/30/bab-i-pendahuluan/>, diakses pada tanggal 25 April 2017

- “perikatan” melalui, <http://rima-suryani.blogspot.co.id/2014/11/makalah-hukum-perikatan.html>, diakses pada tanggal 17 April 2017
- “pengertian sewa-menyewa” melalui, <http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017
- “hukum jaminan kebendaan” melalui, <http://skullcmeira.blogspot.co.id/2011/10/hukum-jaminan-kebendaan.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017.
- “hukum jaminan” melalui, <http://www.tapike.com/2016/02/makalah-tentang-hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 3 Maret 2017
- “sumber hukum jaminan” melalui, <http://unjalu.blogspot.co.id/2011/03/hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017
- “jaminan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/22266/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 25 April 2017
- “sewa-menyewa” melalui, <http://msatuankumachudum.blogspot.co.id/2016/04/bismillahirrahmanirrahim-mengakaji.html>, diakses pada tanggal 25 April 2017
- “tanggung jawab” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 2 April 2017
- “konsiliasi dan mediasi” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37833/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 29 Maret 2017