

BAB I

PENDAHULAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial yaitu makhluk yang saling membutuhkan. Dalam masyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya banyak cara yang dapat dilakukan. Salah satu dari beberapa kebutuhan atau kehidupan sehari-hari manusia yaitu sewa-menyewa barang. Dimana salah satu pihak menyewakan atau memberi pinjam barang miliknya kepada pihak yang membutuhkan dengan kesepakatan atau perjanjian berdasarkan jaminan dan uang sewa serta jangka waktu yang di sepakati.

Hubungan individu dengan lainnya, seperti pembahasan masalah hak dan kewajiban, harta, jual-beli, kerjasama dalam berbagai bidang, pinjam meminjam, sewa menyewa, penggunaan jasa dan kegiatan-kegiatan lainnya yang sangat diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari.

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Ada beberapa pengertian mengenai sewa-menyewa antara lain:

- a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai: (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii) Uang dibayarkan karena memakai aatau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.¹
- b. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama ^{suatu} jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya

¹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kedua, ctk. Ketujuh, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 933.

menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²

- c. Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.³

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sehubungan dengan adanya sewa menyewa maka banyak timbul hal yang tidak sewajarnya terjadi. Hal tersebut merupakan salah satu perbuatan yang melanggar perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Perbuatan tersebut merupakan menjual atau menggadaikan barang yang disewa kepada pihak ketiga.

Praktik gadai dimasyarakat sudah biasa dilakukan bahkan praktik gadai ini sudah menjadi suatu transaksi yang sering digunakan, ketika dalam kondisi/keadaan yang sulit. Dalam hal upaya manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup, yang terkadang terpaksa untuk meminjam sejumlah uang kepada orang lain. Meskipun harus disertai dengan barang jaminan dan agunan untuk memperoleh sejumlah uang yang dipinjam, akan tetapi sebagian besar praktik gadai ini dilakukan dengan tidak memperhatikan rukun dan syarat-syarat gadai.

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas

²Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

³.MYahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 220

namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut. Dari rumusan Pasal 1150 KUHPerdara dapat diketahui bahwa untuk dapat disebut gadai, maka unsur-unsur berikut di bawah ini harus dipenuhi:

- a. Gadai diberikan hanya atas benda bergerak;
- b. Gadai harus dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai;
- c. Gadai memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditor (*droit de preference*);
- d. Gadai memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului tersebut.

Selain itu beberapa perumusan tentang gadai juga dikemukakan oleh beberapa ahli hukum sebagai berikut:

a. Frieda Husni Hasbullah

Gadai pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan tidak untuk memberi kenikmatan atas benda tersebut melainkan untuk memberi jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut.⁴

b. Susilo

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh oleh seorang yang mempunyai piutang atas suatu barang bergerak. Barang bergerak tersebut diserahkan kepada orang yang berpiutang oleh seorang yang mempunyai utang atau oleh orang lain atas nama orang yang mempunyai

⁴Frieda Husni Hasbullah, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1, Jakarta :PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm 22

utang. Seorang yang berutang tersebut memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang untuk menggunakan barang bergerak yang telah diserahkan untuk melunasi utang apabila pihak yang berutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo.⁵

c. Salim HS

Gadai adalah suatu perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur di mana debitur menyerahkan benda bergerak kepada kreditur untuk menjamin pelunasan suatu hutang gadai, ketika debitur lalai melaksanakan prestasinya.⁶Dalam definisi ini, gadai dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan benda bergerak. Apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, barang yang telah dijamin oleh debitur kepada kreditur dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur.

Timbulnya hak gadai pertama-tama adalah karena diperjanjikan. Perjanjian tersebut memang dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara dan dipertegas dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak-hak istimewa, hak gadai, dan hak hipotik. Perjanjian itu melibatkan dua pihak yaitu pihak yang menggadaikan barangnya dan disebut pemberi gadai atau debitur dan pihak yang menerima jaminan gadai dan disebut juga penerima/pemegang gadai atau kreditur.

Dari uraian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul :”**Tinjauan Yuridis Penyelesaian Hukum Terhadap Debitur Yang Menggadaikan Barang Sewa ke Pegadaian Menurut KUHPerdara**”

B. Rumusan Masalah

⁵Muhammad Sholikhul Hadi, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1, Jakarta :PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm 16

⁶Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1, Jakarta :PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm 34

Berdasarkan uraian diatas yang telah dikemukakan diatas, maka timbul sebuah permasalahan yaitu :

- a. Bagaimana pertanggungjawaban penyewa terhadap pemilik barang yang digadaikan?
- b. Apa tindakan yang dapat dilakukan pemilik barang gadai atas barang yang digadaikan oleh penyewa barang gadai?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pertanggungjawaban penyewa terhadap pemilik barang yang digadaikan.
- b. Untuk mengetahui tindakan yang dilakukan pemilik barang gadai atas barang yang digadaikan oleh penyewa barang gadai.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam Ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, ilmu pengetahuan perdata khususnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya, khususnya bagi pembaca yang ingin mengetahui lebih dalam mengenai Penyelesaian Hukum Terhadap Debitur Yang Menggadaikan Barang Sewa ke Pegadaian.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai penyelesaian hukum terhadap debitur yang menggadaikan barang sewa ke pegadaian juga untuk melengkapi salah satu syarat meraih gelar sarjana hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.⁷ Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁸

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.⁹ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPerdara sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan

⁷ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, hlm. 1.

⁸ Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1313

⁹ Ibid.

dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁰

Menurut M. Yahya Harahap berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹¹ Menurut Sudikno, perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.¹²

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUHPdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPdata selain tidak lengkap 7 3at luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :¹³

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPdata
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

¹⁰AbdulKadirMuhammad,1992,*HukumPerikatan*,CitraAdityaBakti,Bandung:CitraAdityaBakti,hlm.78

¹¹Harahap, M. Yahya, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung : Alumni, . Kansil, C.S.T, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta : Balai Pustaka. 1986 Hlm. 10

¹²Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1996, Hlm 34

¹³RSetiawandalamJohanesdanLindawatySewu,JohanesIbrahimdanLindawatySewu,*HukumBisnisDalamPersepsi ManusiaModern*,Jakarta:Aditama, ,2004hlm.41.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.¹⁴

Penulis menyimpulkan pengertian perjanjian secara yuridis dengan pengertian perjanjian menurut para ahli bahwa perjanjian adalah kesepakatan yang dilakukan antar pihak yang saling percaya dan saling mengikatkan diri satu sama lainnya dalam melakukan sesuatu hal/tindakan baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

2. Asas Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu:

a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.

¹⁴Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurna IPascaUnhas, hlm. 4.

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepatutan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah iktikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (binded advises) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (Arbitrage) dan soal putusan pihak (Partij Beslissing) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak- pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karenaperubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.

Iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas- luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.
7. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUHPerdeata.

Jadi, KUHPerdeata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdeata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT.

Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.¹⁵ Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan.

¹⁵Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta : Sinar Grafika, 2013 hlm 49.

Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.¹⁶

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang- undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.¹⁷

d. Asas Kepastian Hukum

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.¹⁸

Asas pacta sunt servanda pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja. Di dalam hukum Gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sacral dan dikaitkan dengan unsur

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Salim, *Perancangkontrak&MemorandumofUnderstanding*, Jakarta: Sinar Grafika, Abdulah, 2007, hlm. 2-3.

keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Adapun nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.¹⁹

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.²⁰

e. Asas Keseimbangan

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setimpak)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (evenwicht, everendig) bermakna imbangan, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian).²¹

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku

¹⁹ Ibid.

²⁰ Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: MandarMaju, 2012, hlm.91.

²¹ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012, hlm.97.

para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.²²

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.²³

f. Asas Moralitas

Asas Moralitas adalah asasyang berkaitan dengan perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginyauntuk menggugat prestasi dari pihakdebitur. Hal ini terlihat dalam zaakwarneming, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral), yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu factor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan padakesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

g. Asas Kepercayaan

Asas Kepercayaan, yaitu bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

h. Asas Perlindungan

²²Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung :Mandar Maju, 2012 hlm. 97.

²³Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm.318-319.

Asas Perlindungan, yaitu asas yang mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

i. Asas Kebiasaan

Asas Kebiasaan, yaitu dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

j. Asas Kepribadian (personality)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPer menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

3. Unsur Perjanjian

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian.

Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:²⁴

1. Unsur Esensialia

²⁴Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014 hlm. 31-32.

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak tersebut.

4. Syarat sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara.²⁵

1. Kesepakatan (Toestemming)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Unsur kesepakatan tersebut:

- a. Offerte (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b. Acceptasi (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUHPerdara, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ Undue Influence (tidak terdapat dalam KUHPerdara).

2. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban

²⁵GamalKomandoko,HandriRahardjo,*Panduan&ContohMenyusunSuratPerjanjian&KontrakTerbaik*, Jakarta: BukuSeru,2013,hlm. 9-10.

untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- a. Orang dewasa atau berusia 21 Tahun
- b. Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampunan)
- c. Tidak dilarang undang-undang.

3. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d) 1334 KUHPerduta). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari parapihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUHPerduta). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

5. Jenis perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian

Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:²⁶

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggunggaan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUHPerdara.

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai

²⁶ Ronal Saija, Roger F. X., *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, 2016, hlm. 139-140.

contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Riil adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Riil justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUHPerdara misalnya Perjanjianpenitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

6. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud:

- 1) Benda
- 2) Tenaga atau Keahlian
- 3) Tidak Berbuat Sesuatu

Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPdata, yaitu:

- a) Menyerahkan sesuatu
- b) Berbuat Sesuatu
- c) Tidak berbuat sesuatu

Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi

prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cedera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.²⁷ Seorang debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

²⁷MunirFuady,*HukumKontrak(DariSudutPandangHukumBisnis)*,Bandung:CitraAdityaBakti,2001,hlm. 87

Wanprestasi berbeda maknanya dengan pernyataan lalai atau somasi yang merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Somasi merupakan teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antar keduanya.²⁸

Wujud wanprestasi yang lebih mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, maka dia tidak melaksanakan prestasinya.

KUHPerdara memuat ketentuan yang dapat dirujuk untuk menentukan moment atau saat terjadinya wanprestasi, khususnya bagi kontrak yang prestasinya memberikan sesuatu, yaitu Pasal 1237 KUHPerdara, yang rumusan selengkapnya, sebagai berikut, “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan kreditor, jika debitur lalai akan menyerahkannya, maka sejak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Merujuk kepada Pasal 1237 KUHPerdara, dapat dipahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak melaksanakan prestasinya, dalam arti dia lalai menyerahkan benda/barang yang jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak.²⁹

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur ada suatu peristiwa di luar

²⁸Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm.96

²⁹ Ibid.

kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggungjawabkan debitor, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.³⁰

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitor untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, Serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitor tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggungjawabkan debitor.³¹

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara, yakni:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga pun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitor terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitor dibebaskan untuk

30

Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUHPerdara, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011, hlm. 34.

³¹ Ibid.

mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.³²

1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi
2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

7. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual-beli, utang-piutang, sewa- menyewa, dan lain-lain.

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan:

- a) Pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c) Pembaharuan Hutang
- d) Perjumpaan Hutang atau Kompensasi
- e) Percampuran Hutang
- f) Pembebasan Hutangnya
- g) Musnahnya barang yang terhutang
- h) Kebatalan atau Pembatalan
- i) Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- j) Lewatnya Waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

³² Ibid.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan Huurenverhuur dan dalam bahasa inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³³

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Selain menurut batasan yuridis beberapa sarjana juga memberikan pendapatnya terhadap Perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. M.Yahya Harahap

“Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”³⁴

2. Wirjono Prodjodikoro

³³ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

³⁴Yahya Harahap. “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Penerbit Alumni, Bandung ,2002, hlm.220

“Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”.³⁵

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya 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. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu:

a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri.

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.

b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Bandung: Sumur.2000 Hlm.190

diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.³⁶

c. Ada kenikmatan yang diserahkan.

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.³⁷

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai.

Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun.

Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat Undang-Undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya. Dalam penafsiran yang demikian itu menurut

³⁶Subekti, “Aneka Perjanjian”, Alumni, Bandung, 1982. Hlm. 40.

³⁷ Ibid Hlm 41

pendapat kami memang tepat suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Teranglah bahwa Pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi apabila menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

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 tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang dan jasa.

Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukkan pada kita semua bahwa

sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang menandatangani pada ketentuan Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdata ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini.

Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1670 dan perihal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

b. Pihak Penyewa

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

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (Jachtrecht).³⁸

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh

³⁸ Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu", Alumni, Bandung, 1981 Hlm.50

pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan.

Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti, yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.³⁹

Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal.

3. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa

Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:⁴⁰

³⁹Subekti, "Aneka Perjanjian", Alumni, Bandung. 1982. Hlm. 50

⁴⁰Kitab Undang Undang Hukum Perdata

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara)
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara)
 - c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
 - d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
 - e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:⁴¹

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara)

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

4. Resiko dalam Sewa Menyewa

Menurut pasal 1553, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh sipemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Namum, menuru Soebekti, risiko

⁴¹ Ibid

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

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Musnah secara total (seluruhnya). Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum⁴³. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.
- b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:
 - a) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;
 - b) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdara hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdara. Walaupun demikian,

⁴² Ibid Pasal 1153

⁴³ Ibid

ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata hapusnya perikatan karena sebagai berikut::

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat;
 - a. Pembayaran utang;
 - d. Kompensasi
 - e. Percampuran utang;
 - f. Pembebasan utang;
 - g. Musnahnya barang yang terutang;
 - h. Kebatalan atau pembatalan;
 - i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan;
 - j. Lewat waktu.⁴⁴

Menurut Lukman Santoso Az, perjanjian dapat terhapus atau berakhir disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:⁴⁵

- a. Pembayaran, yaitu pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela. Artinya, tidak ada paksaan dan eksekusi.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan. Cara pembayaran untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayaran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau diperingatkan untuk

⁴⁴ Abdul R. Salim, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika.2009, Hlm 35

⁴⁵ Lukman Santoso Az, Hukum Perjanjian Kontrak, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, Hlm 35

mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan si berpiutang.

- c. Pembaharuan hutang, yaitu perbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli diharuskan menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang tersebut.
- d. Kompensasi atau perhintungan timbal balik. Jika seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, sehingga dua orang itu sama-sama berhak menagih piutang satu kepada yang lainnya, maka piutang antara kedua orang tersebut dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama (Pasal 1426 KUHPerdara).
- e. Percampuran hutang. Percampuran hutang dapat terjadi, misalnya jika si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berpiutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berhutang karena menjadi warisnya atau sebaliknya.
- f. Pembebasan hutang, adalah suatu perjanjian baru ke si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berhutang dari segala kewajiban.
- g. Hapusnya barang-barang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dalam pasal 1444 KUHPerdara ditentukan bahwa jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaannya, maka perikatan terjadi hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.

- h. Pembatalan perjanjian. Perjanjian bisa dibatalkan apabila dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, karena paksaan, karena kekhilafan, penipuan atau punya sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.⁴⁶

C. Tinjauan Umum Tentang Gadai

1. Pengertian Gadai

Pengertian gadai dalam KUHPdata tercantum dalam pasal 1150 merumuskan sebagai berikut:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan’.”⁴⁷

Dari defenisi gadai tersebut terdapat beberapa unsur yang pokok, yaitu:⁴⁸

- a. Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditur pemegang gadai
- b. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur
- c. Barang menjadi objek gadai hanya barang bergerak baik bertubuh maupun tidak bertubuh
- d. Kreditur berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dulu.

2. Subjek dan Objek Gadai

- a. Subjek gadai

⁴⁶Ibid Hlm 21-23

⁴⁷ KUHPdata Pasal 1150

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman 1979, *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fidusia*, Alumni, Bandung. Hlm 23

Subjek gadai terdiri atas dua pihak yaitu :

1) Pemberi gadai (*Pandgever*) / Debitur

Pemberi gadai adalah orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Unsur-unsur pemberi gadai, yaitu:⁴⁹

- a) Orang atau badan hukum
- b) Memberikan jaminan berupa benda bergerak
- c) Kepada penerima gadai
- d) Adanya pinjaman uang

2) Penerima gadai (*Pandnemer*) / Kreditur

Penerima gadai adalah orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikannya kepada pemberi gadai.⁵⁰ Subjek dalam gadai merupakan para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, kreditur adalah orang/ pihak yang berhak atas suatu prestasi dari debiturnya"⁵¹. Debitur adalah pihak yang berutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang ditentukan sesuai kesepakatan.

Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur.⁵² Dalam hal mengenai debitur merupakan orang yang memiliki hutang, maka kewajibannya adalah membayar lunas hutangnya kepada kreditur. Selain itu debitur juga mempunyai kewajiban

⁴⁹ Ibid Hlm 25

⁵⁰ Ibid

⁵¹ J. Satrio, *HUKUM PERIKATAN Perikatan Pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Badung, 1993, Hlm 25

⁵²<https://id.m.wikipedia.org/wiki/Debitur>

berupa memberikan jaminan kepada kreditur sebagai jaminan hutangnya, seketika debitur membayar lunas maka debitur berhak menerima kembali barang yang dijaminan sebagai agunan peminjaman kepada pihak kreditur.

b. Objek gadai

Objek gadai adalah benda bergerak. Benda bergerak ini dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak berwujud dan benda bergerak tidak berwujud. Benda bergerak berwujud adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan seperti emas, sepeda motor dan lain-lain. Benda bergerak yang tidak berwujud seperti piutang atas bawah, piutang atas tunjuk, hak memungut fasilitas benda dan atas piutang.⁵³

3. Terjadinya Gadai

Proses terjadinya gadai yang mengikat para pihak hak dengan memenuhi dalam dua fase, yaitu:

a. Perjanjian untuk memberikan hak gadai

Membebaskan jaminan gadai atas suatu benda bergerak harus terlebih dahulu dengan membuat perjanjian gadai, yaitu perjanjian uang (kredit) dengan janji sanggup memberikan benda bergerak sebagai jaminan. Hal ini sangat penting sebagai bukti adanya perjanjian gadai sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1150 KUHPerdara, yang menentukan bahwa persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan pokoknya.

Perjanjian gadai dilakukan oleh debitur (atau pihak ketiga) sebagai pihak yang menggadaikan bendanya, (pemberi gadai) dan kreditur sebagai pihak yang menerima gadai (pemegang gadai). Jika kemudian diperjanjikan ada pihak ketiga yang memegang benda gadai

⁵³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, Hlm 35-38

atas persetujuan pihak pertama dan pihak kedua maka orang dinamakan pihak ketiga pemegang gadai.

- b. Penyerahan benda yang digadaikan tersebut dari tangan debitur atau pemberi gadai kepada debitur atau penerima gadai.

Perjanjian gadai terjadi pada saat penyerahan benda kedalam kekuasaan penerima gadai.

Dalam hal ini, penyerahan nyata dan penyerahan yuridis bersamaan.

Penyerahan barang merupakan perjanjian kebendaan. Dengan penyerahan tersebut merupakan unsur sahnya gadai. Dalam perjanjian gadai penyerahan secara nyata benda yang digadaikan kepada kreditur dari debitur merupakan syarat mutlak (wajib). Gadai merupakan perjanjian riil yaitu perjanjian selain memerlukan adanya kata sepakat juga memerlukan adanya perbuatan nyata (penyerahan kekuasaan atas benda gadai) sebagaimana ditentukan dalam pasal 1152 dan 1153 KUHPerdara.⁵⁴

4. Pengaturan Gadai

Pengaturan gadai dapat dilihat pada peraturan Perundang-Undangan berikut ini :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II bab XX, Pasal 1150 s/d 1160
- b. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2000 tentang Perusahaan umum (Perum) pegadaian
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian

5. Sifat-Sifat Gadai

Sifat sifat gadai secara garis besar adalah sebagai berikut :

- a. Gadai adalah hak kebendaan ;

Hak kebendaan dari hak gadai bukanlah hak untuk menikmati suatu benda seperti eigendom, hak bezit, hak pakai dan sebagainya. Benda gadai memang harus diserahkan kepada kreditur

⁵⁴ Ibid Hlm 68 -69

tetapi tidak untuk dinikmati, melainkan untuk menjamin piutangnya dengan mengambil penggantian dari benda tersebut guna membayar piutangnya.

b. Hak gadai bersifat *accessoir* ;

Hak gadai hanya merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya, yang berupa perjanjian pinjam uang sehingga boleh dikatakan bahwa seseorang akan mempunyai hak gadai tanpa mempunyai piutang. Jadi hak gadai merupakan hak tambahan atau *accessoir*, yang ada dan tidaknya bergantung dari ada dan tidaknya piutang yang merupakan perjanjian pokoknya. Dengan demikian hak gadai akan di hapus jika perjanjian pokoknya hangus.

c. Hak gadai tidak dapat dibagi bagi ;

Karena hak gadai tidak dapat dibagi bagi maka dengan dibayarkannya sebagian hutang tidak akan membebaskan sebagian dari benda gadai. Hak gadai tetap membebani hak gadai secara keseluruhan.

d. Hak gadai adalah hak yang didahulukan ;

Ini dapat diketahui dari pasal 1133 dan pasal 1150 KUHPerdara, karena piutang dengan hak gadai mempunyai hak untuk didahulukan dari pada piutang piutang lainnya, maka kreditur pemegang gadai mempunyai hak mendahulukan (*droit de preference*).

e. Benda yang menjadi objek hak gadai adalah benda bergerak baik yang bertubuh maupun tidak bertubuh.

6. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Sejak terjadinya perjanjian gadai antara pemberi gadai dengan penerima gadai, maka sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak.

a. Hak penerima gadai

- a) Penerima ansuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan waktu yang ditentukan
- b) Menjual barang gadai, jika pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya setelah lampau waktu atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan janjinya.

b. Kewajiban penerima gadai

Kewajiban penerima gadai diatur dalam pasal 1154 – 1157 KUHPerdato adalah:

- a) Menjaga barang yang digadaikan sebaik-baiknya
- b) Tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan menjadi pemiliknya, walaupun pemberi gadai wanprestasi (pasal 1154 KUHPerdato)
- c) Memberitahukan kepada pemberi gadai (debitur) tentang pemindaan barang-barang gadai (pasal 1156 KUHPerdato)
- d) Bertanggungjawab atas kerugian atau susutnya barang gadai, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya (Pasal 1157 KUHPerdato)

c. Hak- hak pemberi gadai

- a) Menerima uang gadai dari penerima gadai
- b) Berhak atas barang gadai, apabila hutang pokok, bunga, dan biaya lainnya telah dilunasi
- c) Berhak menuntut kepada pengadilan supaya barang gadai dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (Pasal 1156 KUHPerdato)

d. Kewajiban pemberi gadai

- a) Menyerahkan barang gadai kepada penerima gadai

- b) Membayar pokok dan sewa modal kepada penerima gadai
- c) Membayar biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai untuk menyelamatkan barang-barang gadai (Pasal 1157 KUHPerdara)

Apabila salah satu pihak melaksanakan prestasinya dengan baik, maka lembaga pegadaian dapat memberikan somasi kepada pemberi gadai agar dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang dijanjikan. Apabila somasi telah dilakukan tiga kali dan tidak diindahkannya, maka lembaga pegadaian dapat melakukan pelelangan terhadap benda gadai.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dari pada penelitian ini adalah membahas objek untuk memberikan batasan gambaran atau keadaan untuk menuju permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai bagaimana pertanggungjawaban penyewa terhadap pemilik barang yang digadaikan dan apa tindakan yang dapat dilakukan pemilik barang gadaiatas barang yang digadaikan oleh penyewa barang gadai.

B. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:⁵⁵

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan Hukum Primer tersebut diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan hasil wawancara yang dilakukan kepada Pihak Pegadaian UPJ Perjuangan Jl. Rakyat No. 100 A Medan Perjuangan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang mendukung erat hubungannya dengan penelitian ini serta memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini adalah berupa buku literatur atau buku teks termasuk skripsi, jurnal hukum, kamus hukum, dan komentar-komentar 48 asan pengadilan serta pengambilan data dari internet yang dapat membantu penulisan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

⁵⁵Peter Mahmud Marzuki “*Penelitian Hukum*” Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 195.

Yaitu bahan hukum yang merupakan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, majalah, karya ilmiah sebagai tambahan bahan hukum bagi penulis penelitian ini sepanjang memuat informasi yang relevan.

C. Metode Penelitian

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini yakni:⁵⁶

1. Dengan menggunakan metode studi kepustakaan yaitu pengumpulan data untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau cara pendekatan pemecahan permasalahan yang digunakan dengan cara membaca, mempelajari, menganalisa, dan memperhatikan data Undang-Undang dan buku bacaan yang berkaitan dengan perjanjian rumah sewa yang dikembalikan kembali.
2. Dengan menggunakan metode wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi atau keterangan langsung dari responden untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dan bertatap muka, dengan Pihak Pegadaian UPJ Perjuangan Jl. Rakyat No. 100 A Medan Perjuangan.

D. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang suatu keadaan secara objektif/nyata dikaitkan dengan hukum positif yang berkaitan dengan penyelesaian hukum Terhadap debitur yang menggadaikan barang sewa ke pegadaian. Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti. Dengan melakukan wawancara dan studi kepustakaan, menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan harapan dapat

⁵⁶ Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Rajawali Pers, Jakarta, 2011. hlm. 112.

menggambarkan secara jelas jawaban atas rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini.