

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Menurut Aristoteles, manusia sudah ditakdirkan hidup berkelompok atau bermasyarakat dan berinteraksi satu sama lain, atau yang disebut sebagai *zoon politicon*. Dalam pengertian ini, manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Misalnya, seorang pedagang membutuhkan pembeli untuk membeli dagangannya, sebaliknya seorang pembeli (konsumer) untuk memenuhi kehendaknya membutuhkan penjual atau pedagang (produser) untuk menyediakan kebutuhannya. Contoh lain adalah seorang pengusaha rental membutuhkan pihak penyewa dan sebaliknya.

Dalam kehidupan modern ini, ketergantungan seorang manusia pada manusia lain dapat terjadi untuk waktu yang lama dan bersifat tetap. Untuk keteraturan pelaksanaannya dibutuhkan suatu sistem aturan yang memadai, guna melindungi para pihak dibutuhkan adanya aturan main atau hukum seperti yang dikatakan oleh Thomas Hobbes.<sup>1</sup> Berdasarkan ajaran Hobbes dimaksud, hukum memainkan peranan yang penting dalam suatu masyarakat, dan bahkan mempunyai multifungsi untuk kebaikan masyarakat, demi mencapai keadilan, kepastian hukum, ketertiban, kemanfaatan, dan lain-lain tujuan hukum. Disamping itu,

---

<sup>1</sup>Roberto M. Unger, *Teori Hukum Kritis: Posisi Hukum dalam Masyarakat Modern*, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2007, hlm. 231.

Roscoe Pound menyatakan bahwa hukum itu sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat atau yang dikenal sebagai *law as a tool of social engineering*, dalam istilah ini hukum diharapkan dapat berperan merubah nilai-nilai sosial dalam masyarakat. Pound menyatakan bahwa hukum adalah lembaga terpenting dalam melaksanakan kontrol sosial.<sup>2</sup>

Pengaturan hubungan pribadi antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya dapat ditemui dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Salah satu hal yang diatur dalam KUH Perdata adalah tentang perjanjian sebagaimana yang diatur Buku III KUH Perdata.<sup>3</sup> Suatu perjanjian terjadi hanyalah dengan persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan. Berbeda dengan perikatan, yang dapat terjadi bukan dengan janji atau tidak ada persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>4</sup> Perjanjian-perjanjian itu pada umumnya berbentuk bebas, artinya dapat diadakan secara lisan, dan apabila itu diterapkan dalam suatu tulisan, yang sifatnya sebagai alat pembuktian semata.<sup>5</sup>

Pengaturan mengenai perjanjian sewa-menyewa diatur dalam bab VII Buku III KUHPerdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal

---

<sup>2</sup>Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 74.

<sup>3</sup>J.Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 28.

<sup>4</sup>C.S.T Kansil, 2004, *Modul Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 209.

<sup>5</sup>H.F.A Vollmar, 1995, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 128.

1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan sesuatu/barang penyedia jasa untuk dipinjam dan dibayar menggunakan uang. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang berisikan kesanggupan barangnya untuk dipinjamkan dalam kurun waktu, sedangkan pihak penyewa membayar sesuai benda yang dipinjam dalam kurun waktunya, pengertian waktu yang ditentukan adalah berdasarkan pada kesepakatan pihak-pihak. Hukum dari sewa-menyewa adalah mubah atau diperbolehkan. Dasar Hukum tentang Sewa Menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).<sup>6</sup>

Dengan meningkatnya kemampuan manusia dan kemajuan teknologi, dunia usaha juga sudah makin berkembang. Salah satu perkembangan itu adalah bahwa pengusaha membutuhkan alat berat seperti *excavator* guna melaksanakan kegiatan usahanya. Tapi pengusaha tersebut tidak memiliki alat berat dimaksud. Oleh karena itu, dia harus menyewanya dari pengusaha lain yang menyediakan penyewaan alat berat dimaksud. Untuk melaksanakan keinginannya tersebut, pengusaha tersebut mengadakan perjanjian sewa menyewa alat berat dengan pengusaha lain.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

---

<sup>6</sup>Erlita Sipayung, Kartina Pakpahan, Heni Widiyani, dan Nelly Sri Devi, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Alat Berat Yang Digunakan Dalam Melakukan Tindak Pidana, Perambahan Hutan, Jurnal Selat, Volume. 6 Nomor. 2, Mei 2019, hlm. 175.

Dengan adanya pengertian tentang perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1313 KUH Perdata dapat ditarik kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang.<sup>7</sup> R.Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>8</sup>

Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak harus mempedomani ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus memenuhi 2 (dua) unsur. Kedua unsur tersebut adalah unsur subyektif dan unsur obyektif.<sup>9</sup> Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, setiap perjanjian harus memenuhi beberapa kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang

---

<sup>7</sup>Djumadi, 2006, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja Pengantar*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Pelajar, hlm. 13: Lihat juga Ni Made Nindya Maheswari, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, dan I Putu Gede Seputra, "Tanggung Jawab Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan Bermotor (Mobil) Di Desa Tibubeneng Canggung," *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari 2021, hlm. 186-187.

<sup>8</sup>R. Subekti, 1996, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 1.

<sup>9</sup>Syifaa Nurqisthi Anwar dan Husni Syawali, "Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Alat Berat antara Dinas Bina Marga dan Pengairan Kota Bandung dengan Andika Wardian berdasarkan Perjanjian Pemakaian Peralatan No.65/Ab-Dpu/2018 dihubungkan dengan Kuhperdata", *Prosiding Ilmu Hukum* Volume 5, No. 2, Tahun 2019, hlm. 792.

pokok dari perjanjian yang di adakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain, jadi kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas dan mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Mengenai kecakapan berbuat seseorang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Pasal tersebut menyatakan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan
- 3) Orang yang telah kawin (dengan adanya Undang-Undang No 1 Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUHPerdara belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.

3. Suatu hal tertentu

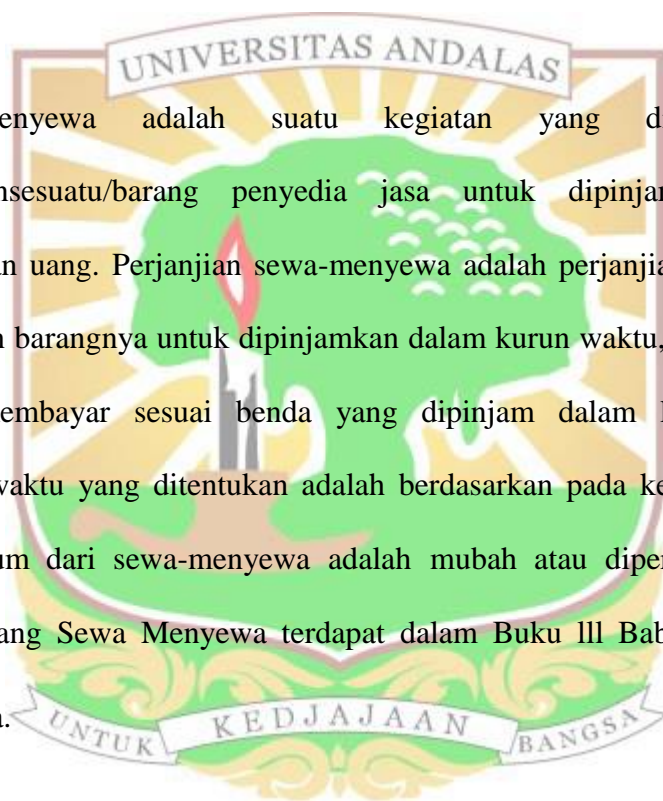
Suatu hal tertentu artinya adalah barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asal dapat ditentukan dikemuadian hari.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu causa atau sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana di atur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang selalu menjadi masalah hukum adalah tentang status hukum barang yang disewa karena dalam perjanjian sewa menyewaini sering terjadi kerusakan pada barang sewaan, atau barang sewaan dijual atau digadaikan, atau ada juga barang sewaan digunakan untuk melakukan tindak pidana yang berujung pada penyitaan barang sewaan oleh penegak hukum.<sup>10</sup> Dalam kondisi seperti itu, orang yang menyewakan barang akan mengalami kerugian materil karena barang itu tidak bisa lagi digunakan secara normal atau semestinya oleh orang yang menyewakan.

Sewa-menyewa adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkansesuatu/barang penyedia jasa untuk dipinjam dan dibayar menggunakan uang. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang berisikan kesanggupan barangnya untuk dipinjamkan dalam kurun waktu, sedangkan pihak penyewa membayar sesuai benda yang dipinjam dalam kurun waktunya, pengertian waktu yang ditentukan adalah berdasarkan pada kesepakatan pihak-pihak. Hukum dari sewa-menyewa adalah mubah atau diperbolehkan. Dasar Hukum tentang Sewa Menyewa terdapat dalam Buku III Bab VII PasaI 1548 KUHPerdato.



---

<sup>10</sup>Gloria Pepah, Djefry W. Lumintang, dan Suryono Suwikromo, “Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata,” *Lex Privatum* Vol. VIII/No. 4/Okt-Des/2020, hlm. 23.

Perjanjian sewa-sewanya menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang pertama mengikatkan dirinya sendiri untuk memberikan kepada pihak lainnya untuk menikmati kenikmatan suatu barang, pada waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga tertentu, yang oleh pihak tersebut dapat disanggupi pembayarannya. Pada perjanjian sewa-menyewa ada beberapa kriteria-kriteria yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang atau benda. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu benda pada waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang atau benda adalah merupakan suatu harta kekayaan yang berupa barang material, yaitu barang bergerak atau barang tidak. Harga adalah biaya atau harga sewa yang berupa uang sebagai pembayaran atas berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUHPerdara). Hak untuk menikmati barang atau benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada si penyewa terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

Pada perjanjian sewa-menyewa tidak selamanya berjalan dengan lancar, adakalanya pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak memenuhi isi dari perjanjian, misalnya penyewa menggunakan alat berat yang dia sewa untuk melakukan tindak pidana, yang kemudian berujung dengan disitanya alat berat tersebut oleh penegak hukum.

Penyitaan diatur dalam Pasal 1 angka 16 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (“KUHAP”), adalah“... serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.”

Pengaturan lebih lanjut tentang penyitaan dapat ditemukan Pasal 39 KUHAP. Berdasarkan Pasal 39 KUHAP ini, ada dua jenis benda yang dapat dikenakan sita. Kedua jenis benda tersebut adalah:

1. Benda yang dapat dikenakan penyitaan adalah:
  - a. Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
  - b. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk melakukan tindak pidana atau untuk mempersiapkannya;
  - c. Benda yang dipergunakan untuk menghalang-halangi penyelidikan tindak pidana;
  - d. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukan melakukan tindak pidana;
  - e. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak



pidana yang dilakukan.

2. Benda yang berada dalam sitaan karena perkara perdata atau karena pailit dapat juga disita untuk kepentingan penyidikan, penuntutan dan mengadili perkara pidana, sepanjang memenuhi ketentuan ayat (1).

Kedudukan hukum dan akibat hukum dari benda yang disita diatur dalam Pasal 44 KUHAP. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 KUHAP, benda atau alat berat yang disita harus diperlakukan sebagai berikut:

1. Benda sitaan disimpan dalam rumah penyimpanan benda sitaan negara.
2. Penyimpanan benda sitaan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan tanggung jawab atasnya ada pada pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkat pemeriksaan dalam proses peradilan dan benda tersebut dilarang untuk dipergunakan oleh siapa pun juga.

Ketentuan Pasal 44 KUHAP di atas diatur lebih khusus lagi dalam Peraturan Kepala Kepolisian Republik Indonesia (Perkap) Nomor 10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pengelolaan Barang Bukti, yang berlaku di Lingkungan Kepolisian Republik Indonesia. Pasal 8 Perkap Nomor 10 Tahun 2010 menyebutkan tentang pemberlakuan barang sitaan sebagai berikut:

1. Barang bukti temuan yang telah disita penyidik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) paling lama 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam wajib diserahkan kepada Pejabat Pengelola Barang Bukti (PPBB).
2. PPBB yang menerima penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pencatatan ke dalam buku register dan disimpan pada tempat penyimpanan barang bukti.

3. Dalam hal barang bukti temuan terdiri atas benda yang dapat lekas rusak atau membahayakan, sehingga tidak mungkin untuk disimpan, dapat diambil tindakan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Pidana.
4. Dalam hal barang bukti temuan berupa narkotika jenis tanaman, dalam waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam wajib dimusnahkan sejak saat ditemukan, setelah sebagian disisihkan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa benda yang disita tersebut untuk sementara waktu akan disimpan di rumah penyimpanan benda sitaan negara. Penyimpanan ini hanya bersifat sementara, sampai benda tersebut dianggap sudah tidak diperlukan lagi dalam proses pemeriksaan atau menunggu perkara berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 46 KUHAP disebutkan:

1. Benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka dari siapa benda itu disita, atau kepada orang atau kepada mereka yang paling berhak apabila:
  - a. Kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukan lagi;
  - b. Perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata tidak merupakan tindak pidana;
  - c. Perkara tersebut ditutup demi hukum, kecuali apabila benda itu diperoleh dari suatu tindak pidana atau yang dipergunakan untuk melakukan suatu tindak pidana.
2. Apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut, kecuali jika menurut putusan hakim benda itu dirampas

untuk negara, untuk dimusnahkan atau untuk dirusakkan sampai tidak dapat dipergunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain.

Pada tahap penyidikan barang bukti atau barang sitaan tersebut dapat dipinjam pakai oleh pihak yang berhak. Hal ini ditur dalam Pasal 23 PERKAP Nomor 10 Tahun 2010, yang menyebutkan: “Barang bukti yang disita dan disimpan di tempat khusus hanya dapat dipinjam pakaikan kepada pemilik atau pihak yang berhak.”

Dalam prakteknya, perjanjian sewa menyewa ini sering menimbulkan permasalahan tentang pembayaran uang sewa bila barang yang disewa tersebut disita oleh penegak hukum karena barang dimaksud disangkan telah digunakan untuk melakukan tindak pidana. Sering juga terjadi bahwa barang yang disewa digunakan untuk melakukan suatu tindak pidana. Permasalahannya adalah ketika barang yang disewa itu berada dalam sitaan sebagai barang bukti.

Untuk menggambarkan permasalahan di atas, dapat dikemukakan sebuah Putusan Pengadilan Negeri Pariaman No. 6/Pid-Sus/2017/PN Pmn. Dalam kasus ini, H. Bakri Abdullah, S.H. (sebagai Direktur PT. Expo Indomas Perkasa) didakwa melakukan usaha pertambangan tanpa Izin Usaha Pertambangan (IUP) pada hari Rabu tanggal 20 Agustus 2014 sekitar pukul 17.00 wib bertempat di Sungai Batang Anai yang terletak di Palayangan Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pariaman. Perbuatan H. Bakri Abdullah, S.H. disangkakan melanggar Pasal 158 Jo. Pasal 164 Undang -Undang No. 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara.

Dalam perkara ini, penegak hukum menyita sebagai barang bukti berupa 1 (satu) unit excavator merk Caterpillar seri 330D. Excavator tersebut bukan milik H. Bakri Abdullah, S.H. atau PT. Expo Indomas Perkasa. Excavator tersebut disewa oleh H. Bakri Abdullah, S.H. (PT. Expo Indomas Perkasa) dari seseorang yang bernama Syafril Abdullah. Penyitaan excavator tersebut berlangsung selama 23 bulan yakni mulai dari tanggal 20 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 27 Juli 2017. Selama masa penyitaan, H. Bakri Abdullah, S.H. tidak melakukan pembayaran sewa kepada Syafril Abdullah. Ini tentunya sangat merugikan bagi Syafril Abdullah sebagai pihak ketiga yang menyewakan excavator tersebut.

Masalah ini menjadi semakin sulit dengan keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat Nomor 90/PID.SUS/2017/PT.PDG. Pengadilan Tinggi Sumatera Barat menyatakan Terdakwa H. Bakri Abdullah, S.H. tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang di dakwakan Jaksa Penuntut Umum dan membebaskan Terdakwa H. Bakri Abdullah, S.H. dari Dakwaan Jaksa Penuntut Umum. Pengadilan Tinggi Sumatera Barat juga menyatakan Barang bukti berupa 1 (satu) unit mesin excavator merk Caterpillar seri 330D dikembalikan kepada saksi Syafril Abdullah.

Dengan keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat, H. Bakri Abdullah, S.H. merasa tidak perlu melakukan pembayaran sewa excavator milik Syafril Abdullah karena dia beranggapan bahwa dirinya tidak salah. Menurut dia yang salah itu adalah Penegak Hukum yang secara tergesa-gesa mengambil keputusan untuk menjadikannya sebagai tersangka dan menyita excavator yang dipergunakan untuk melakukan penambangan.

Berdasarkan apa yang diuraikan sebelumnya, kita dapat menyimpulkan bahwa keadaan di atas menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein*. Untuk ituti, perlu dilakukan suatu penelian hukum tentang *Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Yang Dipergunakan Untuk Melakukan Perbuatan Melawan Hukum*.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, ada 3 (tiga) permasalahan hukum (*legal issues*) yang diajukan dalam penelitian ini. Ketiga masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apakah yang menyebabkan terjadinya penyitaan alat beratoleh penegak hukum ?
2. Apakah akibat hukum penyitaan terhadap pihak ketiga yang menyewakan alat berat ?
3. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pihak yang menyewakan alat berat?

## C. Tujuan Penelitian

Beranjak dari 3 (tiga) permasalahan hukum (*legal issues*) yang dikemukakan, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk meneliti penyebab terjadinya penyitaan alat beratoleh penegak hukum.
2. Untuk meneliti akibat hukum penyitaan terhadap pihak ketiga yang menyewakan alat berat.
3. Untuk meneliti bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pihak yang menyewakan alat berat.

## D. Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian memberikan manfaat ganda kepada masyarakat banyak baik sebagai pihak yang menyediakan jasa penyewaan alat berat maupun bagi orang-orang yang menyewa alat berat. Penelitian ini juga berguna bagi penegak hukum baik polisi, jaksa, advokat maupun hakim. Penelitian ini juga memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan untuk memperkaya khasanah hukum perdata, khususnya tentang perjanjian sewa menyewa bagi semua mahasiswa fakultas hukum dan semua orang yang berminat belajar hukum perdata, terutama bagi perjanjian sewa menyewa. Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan sumbangan pemikiran-pemikiran dan konsep-konsep hukum untuk mengatasi masalah akibat hukum perjanjian sewa menyewa alat berat yang dipergunakan untuk melakukan perbuatan melawan hukum.

### 2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan akan menimbulkan dan memberikan manfaat praktis bagi semua lapisan masyarakat dan para pemangku jabatan di institusi pusat dan daerah yang mengurus penyitaan. Hasil Penelitian dapat dijadikan tolak ukur dan pedoman dalam menciptakan rasa keadilan terutama dalam bidang hukum keperdataan.

## E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori mempunyai fungsi untuk memberi penjelasan mengenai alasan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori harus dieksaminasi dengan cara menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.<sup>11</sup> Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>12</sup> Sedangkan kaidah-kaidah hukum berperan untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.<sup>13</sup>

Untuk membahas dan menganalisa data hukum yang dikumpulkan dalam Penelitian ini, ada 3 (tiga) macam teori yang digunakan. Ketiga teori dimaksud adalah teori utilitarianisme, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

#### a. Teori Utilitarianisme

Teori utilitarianisme yang digagas oleh Jeremy Bentham adalah bentuk reaksi terhadap konsepsi hukum alam pada abad ke delapan belas dan sembilan belas. Bentham mengecam konsepsi hukum alam, karena menganggap bahwa hukum alam kabur dan tidak tetap. Bentham

---

<sup>11</sup>M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, FEUI, Jakarta, 1996, hlm. 203.

<sup>12</sup>M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

<sup>13</sup>Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 49-50.

mengetengahkan gerakan periodikal dari yang abstrak, idealis, dan apriori sampai kepada yang konkret, materialis, dan mendasar.<sup>14</sup>

Menurut Bentham, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Jadi, konsepnya meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Ukurannya adalah kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang. Penilaian baik-buruk, adil atau tidaknya hukum ini sangat tergantung apakah hukum mampu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kemanfaatan diartikan sama sebagai kebahagiaan (*happiness*).<sup>15</sup>

Prinsip-prinsip dasar ajaran Bentham dapat dijelaskan sebagai berikut. Tujuan hukum adalah hukum dapat memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu-individu, barulah kepada orang banyak. "the greatest happiness for the greatest number of people" (kebahagiaan yang sebesar-besarnya dari sebanyak-banyaknya orang). Prinsip ini harus diterapkan secara kuantitatif, karena kualitas kesenangan selalu sama. Untuk mewujudkan kebahagiaan individu dan masyarakat maka perundang-undangan harus mencapai empat tujuan: (1) *to provide*

---

<sup>14</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2007, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. Hlm. 64; Dominikus Rato, 2014, *Filsafat Hukum: Suatu Pengantar Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, Penerbit LaksBang Justitia, Surabaya, hlm. 78-80; Lihat juga Rahman Amin, 2014, *Filsafat Hukum Aliran Utilitarianisme Dan Relevansinya Di Indonesia*, (Unpublished Paper), hlm. 1.

<sup>15</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, 2010, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Gentha Publishing, Yogyakarta, hlm. 91-92.; Lihat juga Atip Latifulhayat, 2015, "Khazanah: Jeremy Bentham," *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2, hlm. 413.



*subsistence* (untuk memberi nafkah hidup); (2) *to Provide abundance* (untuk memberikan nafkah makanan berlimpah); (3) *to provide security* (untuk memberikan perlindungan); dan (4) *to attain equity* (untuk mencapai persamaan).

Undang-undang yang banyak memberikan kebahagiaan pada bagian terbesar masyarakat akan dinilai sebagai undang-undang yang baik. Lebih lanjut Bentham berpendapat bahwa keberadaan negara dan hukum semata-mata sebagai alat untuk mencapai manfaat yang hakiki yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat. Ajaran Bentham yang sifat individualis ini tetap memperhatikan kepentingan masyarakat, agar kepentingan individu yang satu dengan individu yang lain tidak bertabrakan maka harus dibatasi tidak terjadi *homo homini lupus*. Menurut Bentham agar tiap-tiap individu memiliki sikap simpati kepada individu lainnya sehingga akan tercipta kebahagiaan individu dan kebahagiaan masyarakat akan terwujud. Bentham menyebutkan “*The aim of law is the greatest happiness for the greatest number of people.*”

Beberapa pemikiran penting Bentham tentang tujuan terdiri dari *Hedonisme kuantitatif*, *Summun bonum*, dan *Kalkulus hedonistik (hedonistik calculus)*. Berikut ini ketiga bentuk aliran itu dibahas satu persatu.

- 1) *Hedonisme kuantitatif* yakni paham yang dianut orang-orang yang mencari kesenangan semata-mata secara kuantitatif.

Kesenangan bersifat jasmaniah dan berdasarkan penginderaan.

- 2) *Summun bonum* yang bersifat materialistik berarti bahwa kesenangan-kesenangan bersifat fisik dan tidak mengakui

kesenangan spritual dan menganggapnya sebagai kesenangan palsu.

- 3) Kalkulus hedonistik (*hedonistik calculus*) bahwa kesenangan dapat diukur atau dinilai dengan tujuan untuk mempermudah pilihan yang tepat antara kesenangan-kesenangan yang saling bersaing. Seseorang dapat memilih kesenangan dengan jalan menggunakan kalkulus hedonistik sebagai dasar keputusannya.

Adapun kriteria kalkulus yakni: intensitas dan tingkat kekuatan kesenangan, lamanya berjalan kesenangan itu, kepastian dan ketidakpastian yang merupakan jaminan kesenangan, keakraban dan jauh dekatnya kesenangan dengan waktu, kemungkinan kesenangan akan mengakibatkan adanya kesenangan tambahan berikutnya kemurnian tentang tidak adanya unsur-unsur yang menyakitkan, dan kemungkinan berbagi kesenangan dengan orang lain. Untuk itu ada sanksi yang harus dan akan diterapkan untuk menjamin agar orang tidak melampaui batas dalam mencapai kesenangan yaitu: sanksi fisik, sanksi politik, sanksi moral atau sanksi umum, dan sanksi agama atau sanksi kerohanian.

Teori Bentham tentu saja memiliki kelemahan. Pertama, rasionalitas yang abstrak dan doktriner, yang mencegah melihat orang sebagai keseluruhan yang kompleks, sebagai campuran materialisme dan idealisme, bangsawan dan golongan rendah, egoisme yang menyebabkan Bentham lebih - lebihkan kekuasaan-kekuasaan pembuat undang-undang dan meremehkan perlunya mengindividualisasikan

kebijaksanaan dan keluwesan dalam penerapan hukum. Begitu besar kepercayaannya yang naif akan sifat umum dan prinsip-prinsip kodifikasi ilmiah, sehingga ia bekerja dengan antusiasisme yang sama dan tidak menghiraukan perbedaan-perbedaan nasional dan historis. Kedua, adalah akibat kegagalan Bentham untuk mengembangkan dengan jelas konsepsinya sendiri mengenai keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Bentham percaya bahwa kepentingan-kepentingan yang tak terbatas dari individu-individu yang sangat luar biasa banyaknya secara otomatis berakibat bagi kepentingan-kepentingan masyarakat tetapi Bentham tidak menjelaskan mengapa demikian.

Namun demikian apa yang disampaikan oleh Bentham mempunyai arti penting dalam sejarah filsafat hukum. Bentham menghubungkan dasar pemikiran filsafat dengan dalil-dalil hukum praktis, meletakkan individualisme atas dasar materilistis baru, menghubungkan hak-hak individu yang tahu diri dan menemukannya di bawah kebahagiaan sejumlah besar individu-individu dengan tuntutan yang sama yang hidup dalam masyarakat, mengarahkan tujuan-tujuan hukum pada tujuan-tujuan sosial praktis, bukannya pada dalil-dalil yang abstrak, meletakkan dasar untuk kecenderungan relativitas baru dalam ilmu hukum, yang di kemudian hari disebut ilmu hukum sosiologis dan menghubungkan hukum dengan tujuan-tujuan sosial yang pasti dan keseimbangan dari pelbagai kepentingan, memandang jaminan keamanan sebagai objek hukum yang penting, sebagai fungsi yang dikembangkan, untuk tidak menghiraukan orang-orang lain, dengan positivisme analitis, memberi

tekanan pada kebutuhan dan mengembangkan cara pembentukan hukum yang disadari, dengan kodifikasi melalui pengadilan atau evolusi melalui kebiasaan.

Berdasarkan uraian di atas timbul pertanyaan, apa kaitan dari penjelasan teori utilitarianisme di atas dengan pemblokiran sertifikat tanah? Keterkaitan itu terletak pada keyakinan bahwa hukum mesti dibuat secara utilitaristik. Tujuan hukum bukan hanya untuk kepastian hukum dan keadilan, akan tetapi juga ditujukan untuk memberikan manfaat bagi masyarakat. Tujuan hukum itu dapat dilihat seberapa besar dampaknya bagi kesejahteraan manusia (*human welfare*). Tujuan hukum seperti ini memberi landasan etis bagi aliran berpikir Utilitarianisme. Jadi dalam penelitian ini, teori utilitarianisme akan digunakan sebagai pisau analisis akibat hukum perjanjian sewa menyewa alat berat yang dipergunakan untuk melakukan perbuatan melawan hukum.

Hukum itu pada prinsipnya ditujukan untuk menciptakan ketertiban masyarakat, di samping untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada jumlah orang yang terbanyak. Dalam mencapai tujuan hukum yang telah dirumuskan tersebut peranan pemblokiran yang dihasilkan sertifikat tanah dalam Hukum Agraria seberapa bisa memberikan ruang bagi setiap orang untuk mengejar kebahagiaannya. Hukum agraria tentang pemblokiran sertifikat tanah yang dihasilkan oleh para legislator ini untuk memberikan dan menghasilkan keserasian antara kepentingan pemegang sertifikat tanah. Dengan demikian, legislasi merupakan proses kunci untuk mewujudkan hukum yang dapat mendatangkan manfaat bagi individu. Proses legislasi akan

menghasilkan hukum yang akan dipatuhi oleh semua warga negara.

KUHP dan KUH Perdata juga dapat dilihat dengan kaca mata teori Utilitarianisme ala Bentham, yakni berupaya memberikan gambaran tentang hukum yang bisa bermanfaat bagi masyarakat banyak. Teori ini seakan menjadi dasar pemikiran perkembangan hukum perjanjian dan hukum pidana, bahwa tujuan hukum itu adalah untuk memberi kemanfaatan bagi banyak orang, yakni kemanfaatan hukum yang memberikan perlindungan bagi masyarakat. Negara ikut mengatur kepentingan warga negara dan menjaga kestabilan serta ketertiban hukum, yang pada gilirannya untuk menciptakan secara terarah berbagai kondisi kesejahteraan sosial yang dikehendaki masyarakat.

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>16</sup> Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003, hlm. 79.

<sup>17</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum.

Gustav Radbruch mengelompokkan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri.<sup>18</sup> Gustav Radbruch menjelaskan bahwa hukum harus berhasil menjamin kepastian ada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.<sup>19</sup>

Penegakan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat.

---

<sup>18</sup>Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Ichtrar*, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

<sup>19</sup>Ibid

Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.<sup>20</sup> JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara; Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- 2) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 3) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent an dimpartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;
- 4) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>21</sup>

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup

---

<sup>20</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 158.

<sup>21</sup>Sulistiyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123.

bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagimasyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakimantara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untukkasus serupa yang telah diputuskan.<sup>22</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasinorma, reduksi norma, atau distorsi norma.<sup>23</sup> Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit, hlm. 157-158

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit, hlm. 159-160



batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala.

### c. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT.CitraAditya Bakti,Bandung, 2000,hlm. 53.

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>25</sup>

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>26</sup>

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B. Wya Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>27</sup>

Uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 69.

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 54.

<sup>27</sup>Lili Rasjidi dan I.B. Wya Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118

yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk memudahkan pembaca memahami penelitian ini, ada beberapa pengertian atau definisi-definisi operasional dari istilah dan/atau organ hukum yang harus dipahami agar tidak menimbulkan salah pengertian. Definisi-definisi dimaksud adalah sebagai berikut:

### a. Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa merupakan persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>28</sup> Perjanjian sewa menyewa adalah dasar dari penyewaan atau penggunaan sementara alat-alat berat tersebut. Untuk menguntungkan semua pihak, tentu dibutuhkan sebuah mekanisme penyewaan yang efektif sehingga lebih lanjut dapat menghindarkan diri dari permasalahan-permasalahan tersebut. Apabila permasalahan tersebut

---

<sup>28</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 2008, hlm. 381.

tetap terjadi, diperlukan sebuah dasar hukum penyelesaian yang efektif pula, sehingga asas keadilan dapat ditegakkan.

b. Risiko Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1553 BW, dalam sewa menyewa, risiko barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang atau pihak yang menyewakan. Mengenai arti dari “risiko”, dalam Buku III BW diuraikan sebagai berikut;

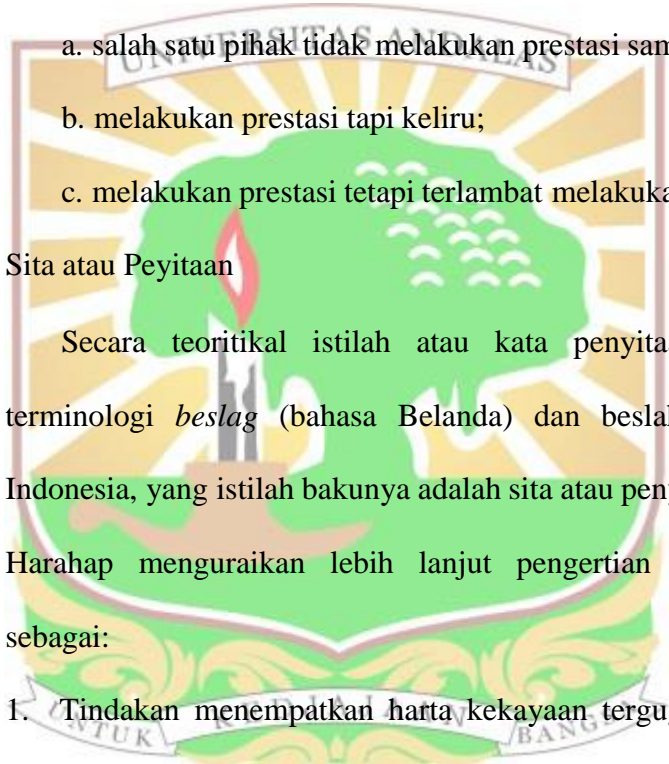
Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

Peraturan tentang risiko dalam sewa menyewa tidak begitu jelas diterangkan dalam Pasal 1553 ini. Berbeda dengan pengertian risiko jual beli dalam Pasal 1460 BW, dimana dengan lugas digunakan istilah “tanggung”, yang berarti risiko.

Sebagai alternatifnya, pengaturan tentang risiko dalam sewa menyewa tetap bisa diambil dari Pasal 1553 dengan menarik kesimpulan. Dalam Pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa dianggap gugur demi hukum. Dari istilah “gugur demi hukum” ini,

dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut apapun dari pihak lawannya.

Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa “si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

- 
- a. salah satu pihak tidak melakukan prestasi sama sekali;
  - b. melakukan prestasi tapi keliru;
  - c. melakukan prestasi tetapi terlambat melakukannya.

c. Sita atau Peyitaan

Secara teoritikal istilah atau kata penyitaan berasal dari terminologi *beslag* (bahasa Belanda) dan *beslah* dalam bahasa Indonesia, yang istilah bakunya adalah sita atau penyitaan. M. Yahya Harahap menguraikan lebih lanjut pengertian penyitaan yaitu sebagai:

1. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan;
2. Tindakan paksa penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;
3. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut berupa barang yang disengketakan dan bisa juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat dengan cara menjual lelang barang yang disita tersebut;

4. Penetapan dan penjagaan barang yang disita berlangsung selama proses pemeriksaan sampai dikeluarkannya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.<sup>29</sup>

Secara hukum, penyitaan diatur dalam Pasal 1 angka 16 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (“KUHP”), adalah“... serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.”

Ada dua macam sita yang ada dalam praktek. Pertama adalah sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan kedua adalah sita tarik atau revindikasi (*revindicatoir beslag*).

Menurut M. Yahya Harahap pada pokoknya sita jaminan bertujuan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan.<sup>30</sup> Ini memberi konotasi bahwa benda yang disita tetap berada di bawah pengawasan orang yang menguasainya,

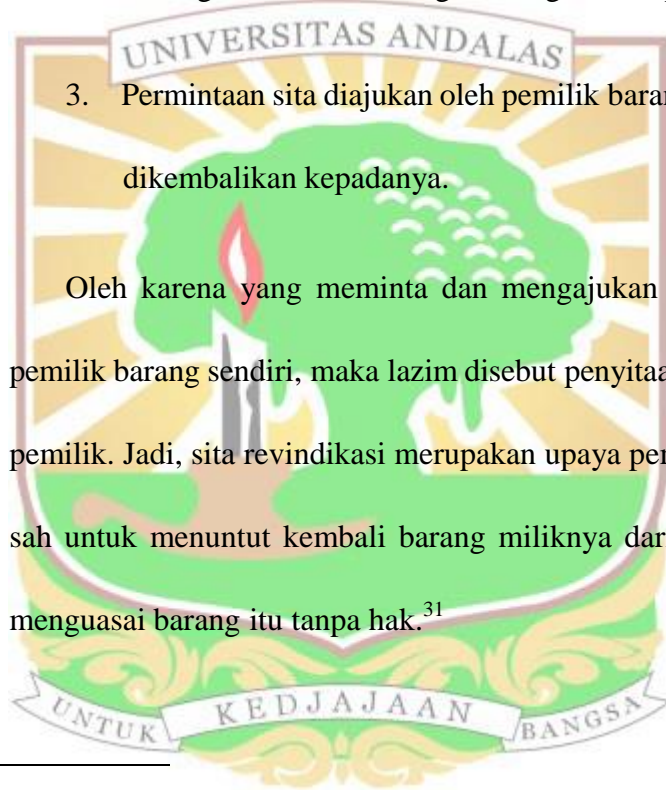
---

<sup>29</sup>M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016. hlm. 282.

Sita revindikasi (revindicoitir beslag) termasuk kelompok sita yang mempunyai kekhususan tersendiri terutama terletak pada objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang itu:

1. Hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (tergugat),
2. Barang itu, berada di tangan orang lain tanpa hak, dan
3. Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.

Oleh karena yang meminta dan mengajukan penyitaan adalah pemilik barang sendiri, maka lazim disebut penyitaan atas permintaan pemilik. Jadi, sita revindikasi merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang itu tanpa hak.<sup>31</sup>



<sup>30</sup>*Ibid.*, hlm. 339.

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm. 326; Lihat juga Muhamad Nur Ibrahim, "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Keberatan Atas Putusan Pengadilan Dalam Perkara Korupsi," *e Jurnal Katalogis*, Volume 4 Nomor 5, Mei 2016 hlm 217-228, hlm 218.

d. Akibat hukum

Akibat hukum merupakan suatu konsekwensi hukum yang timbul dari suatu peristiwa hukum. Misalnya bila barang yang disewa rusak atau hilang, maka konsekwensi hukumnya adalah penyewa harus membayar ganti rugi kepada pemilik ebagaimana yang diatur dalam Pasal 1553 BW.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,<sup>32</sup> yang disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepkkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau dikonsepkkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>33</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>34</sup> Berdasarkan definisi tersebut

---

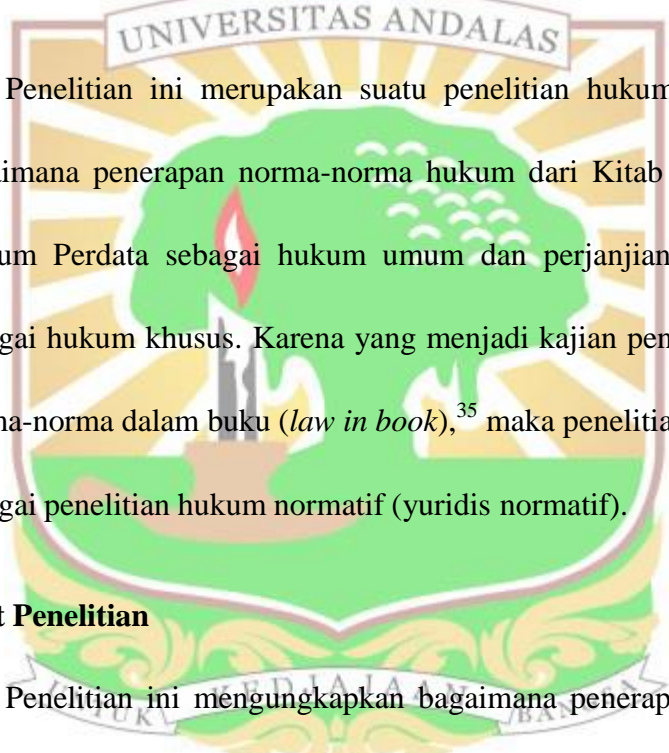
<sup>32</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2013, hlm. 13.

<sup>33</sup>Amiruddin dan H Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 118.

<sup>34</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007, hlm. 35.



diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan penulis tidak melakukan penelitian lapangan. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis besar ditujukan kepada : penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum.



Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum yang mengkaji bagaimana penerapan norma-norma hukum dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum umum dan perjanjian sewa menyewa sebagai hukum khusus. Karena yang menjadi kajian penelitian ini adalah norma-norma dalam buku (*law in book*),<sup>35</sup> maka penelitian ini dikualifikasi sebagai penelitian hukum normatif (yuridis normatif).

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini mengungkapkan bagaimana penerapan norma-norma hukum dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian sewa menyewa dan hukum penyitaan. Sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Oleh karena itu, penelitian ini bersifat eksplanatoris.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Soetandyo Wignyo-subroto, 2002, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsham, Jakarta, hlm. 147.

<sup>36</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 25-27.

### 3. Jenis Data

Berhubung karena penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka data utama yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>37</sup>

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang dapat berupa:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- c) Perjanjian Sewa Menyewa

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang berkaitan dengan akibat hukum perjanjian sewa menyewa alat berat yang dipergunakan untuk melakukan perbuatan melawan hukum..

Bahan tertier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan akibat hukum perjanjian sewa menyewa alat berat yang dipergunakan untuk melakukan

---

<sup>37</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995, hlm.39.

perbuatan melawan hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data, peneliti melakukan studi pustaka (*library research*) di beberapa perpustakaan, yakni Pustaka Universitas Andalas, Pustaka Fakultas Hukum Unand, Pustaka Program Studi Ilmu Hukum Pasca Saraja Unand, dan beberapa pustaka lain sesuai dengan kebutuhan.

#### 5. Alat Pengumpul Data

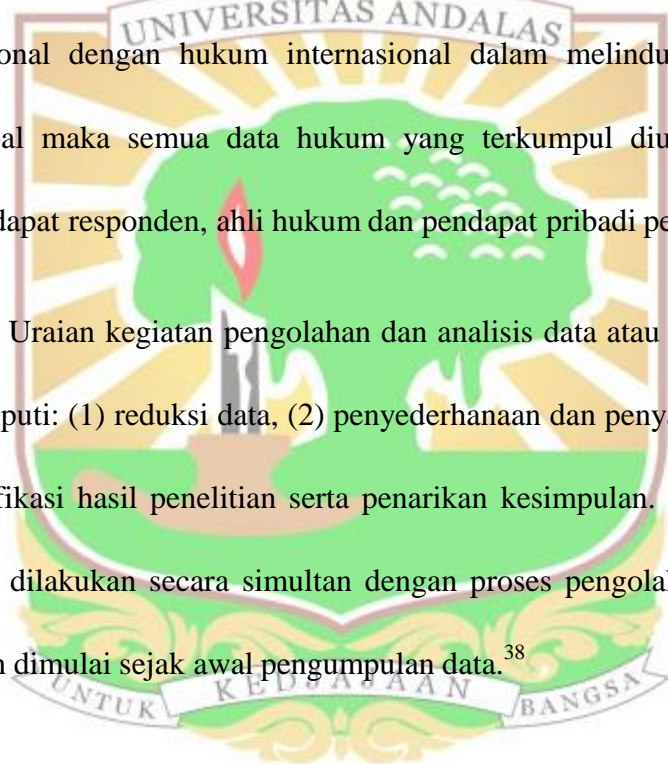
Berdasarkan permasalahan dan pendekatan sebagaimana digambarkan pust di atas, maka penelitian ini akan menggunakan 2 jenis alat pengumpulan data:

- a. Studi dokumen bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder yaitu berupa bahan-bahan hukum, yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Wawancara (*interview*) digunakan untuk mengumpulkan data primer dari narasumber. Karena data yang diharapkan dari metode wawancara ini adalah data yang bersifat mendalam, maka pedoman wawancara yang akan digunakan adalah pedoman wawancara bebas (*unstructured interview guidance*). Dalam hal ini peneliti hanya membuat daftar pertanyaan yang pokok-pokoknya saja dan akan dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

#### 6. Analisis Data

Untuk menyimpulkan hasil penelitian untuk mencapai hasil yang obyektif maka data disusun, diklasifikasikan, dicatat dan dianalisa secara kualitatif dengan tujuan untuk menghasilkan data deskriptif. Maksudnya adalah bahwa semua data yang berupa gejala sosial diujisilang dengan pendapat responden, para ahli hukum dan pandangan pribadi peneliti. Berhubung karena penelitian ini merupakan penelitian sinkronisasi hukum vertikal, yakni tentang kecocokan antara hukum nasional dengan hukum internasional dalam melindungi sistim iklim global maka semua data hukum yang terkumpul diuji silang dengan pendapat responden, ahli hukum dan pendapat pribadi peneliti.

Uraian kegiatan pengolahan dan analisis data atau informasi hukum meliputi: (1) reduksi data, (2) penyederhanaan dan penyajian data dan (3) verifikasi hasil penelitian serta penarikan kesimpulan. Kegiatan analisis data dilakukan secara simultan dengan proses pengolahan data, bahkan telah dimulai sejak awal pengumpulan data.<sup>38</sup>



---

<sup>38</sup> M. A. Huberman, dan M. B. Miles, "Data Management and Analysis Methods", dalam N.K. Denzin dan Y.S. Lincoln, (ed.), *Handbook of Qualitative Research*, Sage Publications, Thousand Oaks, 1994, hlm. 428.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian Secara Umum

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.<sup>39</sup>

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.<sup>40</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad<sup>41</sup> definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu:

1. Hanya menyangkut sepihak saja

---

<sup>39</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 3.

<sup>40</sup>*Ibid.*, hlm. 15.

<sup>41</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 224-225.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian.

4. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan

didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi:<sup>42</sup>

- a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.
- b) Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan

---

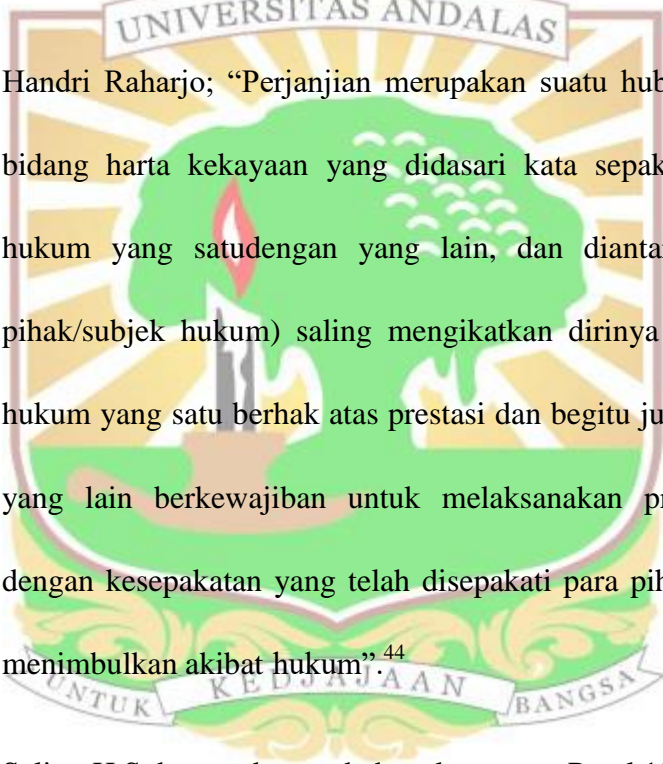
<sup>42</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm. 49.

pengertian perjanjian yang lebih lengkap, diantaranya:

1. Setiawan, dengan mengutip pendapat Hofman, Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan seorang atau beberapa orang daripadanya (debitor atau para debitor) mengikatkan diri untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain, yang berhak atas sikap yang demikian. Kemudian dengan mengutip pendapat Pitlo, Setiawan juga menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain memiliki kewajiban (debitor) atas suatu prestasi.
2. M. Yahya Harahap; dengan menggunakan istilah perjanjian, M. Yahya Harahap mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau 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.
3. J. Satrio; dengan memperhatikan substansi insi Buku III KUHPerdara merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan, dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban.
4. Subekti; “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk



melaksanakan sesuatu hal”. Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>43</sup>

- 
5. Handri Raharjo; “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satudengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.<sup>44</sup>

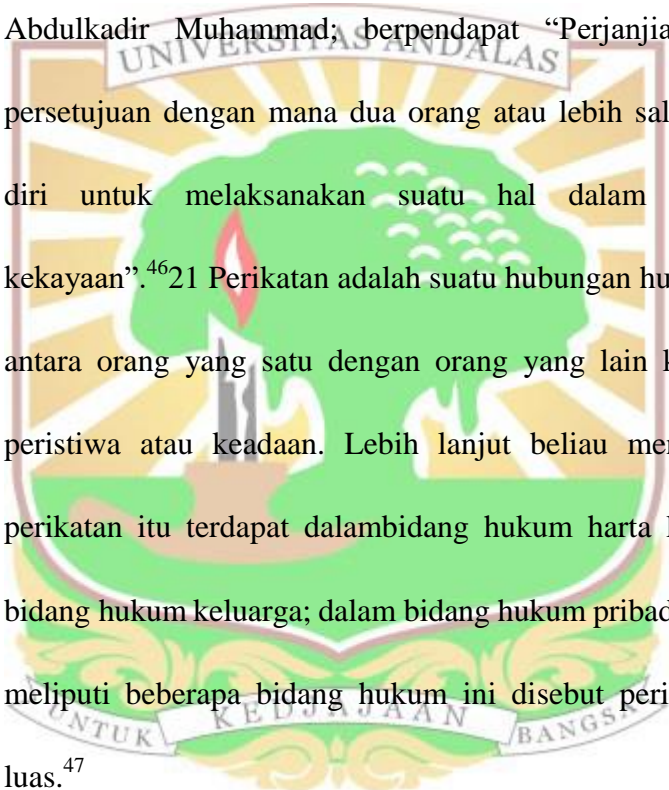
6. Salim, H.S. berpandangan bahwa ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata mengandung 3 kelemahan, yaitu: 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; 2) Tidak tampak asas konsensualisme; dan 3) Bersifat dualisme. Berdasarkan kelemahan

---

<sup>43</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 1.

<sup>44</sup>Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm. 42.

tersebut, Salim berpendapat bahwa pengertian perjanjian adalah “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.<sup>45</sup>

7. Abdulkadir Muhammad; berpendapat “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>46</sup> Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.<sup>47</sup>
- 

8. R. M. Sudikno Mertokusumo; mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata

---

<sup>45</sup>H. Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15-17.

<sup>46</sup>Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 224-225.

<sup>47</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 6.

sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>48</sup>

9. R. Wirjono Projodikoro; menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

Berdasarkan beberapa pengertian perikatan/perjanjian tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur yang terkandung dalam perikatan, antara lain:

#### 1. Hubungan Hukum

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Didalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang didalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan ini diatur dan memiliki akibat hukum tertentu. Hak dan kewajiban para pihak ini dapat dipertahankan dihadapan pengadilan.<sup>49</sup> Kalau debitor tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, dengan baik, dan sebagaimana mestinya, maka kreditor dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitor

---

<sup>48</sup>RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 97.

<sup>49</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Bagian I), Diktat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2012, hlm. 5.

supaya ia memenuhi kewajibannya.<sup>50</sup>

## 2. Dalam Lapangan Hukum Kekayaan

Hukum kekayaan (*vermogensrecht*) adalah ketentuan hukum yang berkaitan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan kekayaan. Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang. Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan. Hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu. Jadi, untuk menentukan apakah hubungan hukum itu berada dalam lapangan hukum kekayaan, tolak ukur yang digunakan adalah hubungan hukum tersebut harus dapat dinilai dengan sejumlah uang.<sup>51</sup> Hal itu berarti, bila debitor wanprestasi, maka kreditor harus dapat mengemukakan adanya kerugian finansial, agar ia dapat menuntut debitor berdasarkan ketentuan-ketentuan Buku III KUHPerdara.<sup>52</sup>

## 3. Para Pihak

---

<sup>50</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 13.

<sup>51</sup>Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 6.

<sup>52</sup>J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 15.

Para pihak didalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Kreditor dikatakan mempunyai tagihan terhadap debitornya, yakni tagihan atas prestasi dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bias juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang.<sup>53</sup> Pihak dalam perikatan tidak identik dengan orang. Dalam konteks hukum perdata orang dapat berarti makhluk pribadi (netuurlijkepersoon atau natural person) juga dapat mencakup badan hukum (rechtspersoon atau legal person). Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri dari beberapa orang atau badan hukum, tetapi didalam perikatan tetap dua, yakni debitor dan kreditor.<sup>54</sup>

#### 4. Prestasi

Prestasi merupakan objek perikatan. Prestasi sendiri merupakan

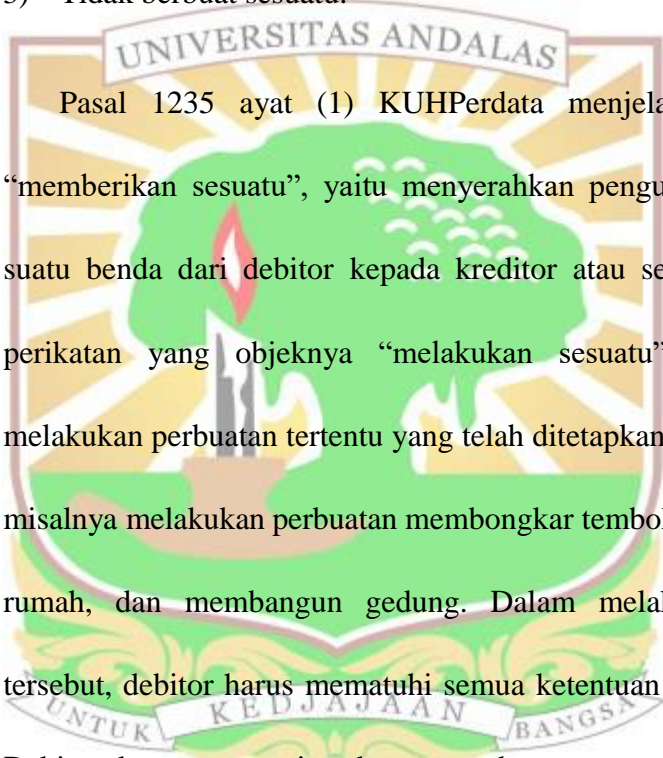
---

<sup>53</sup>J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 25.

<sup>54</sup>Ridwan Khairandy, *op. cit.*, hlm. 8.

suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara memberikan klasifikasi prestasi sebagai berikut:

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Melakukan sesuatu; dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu.



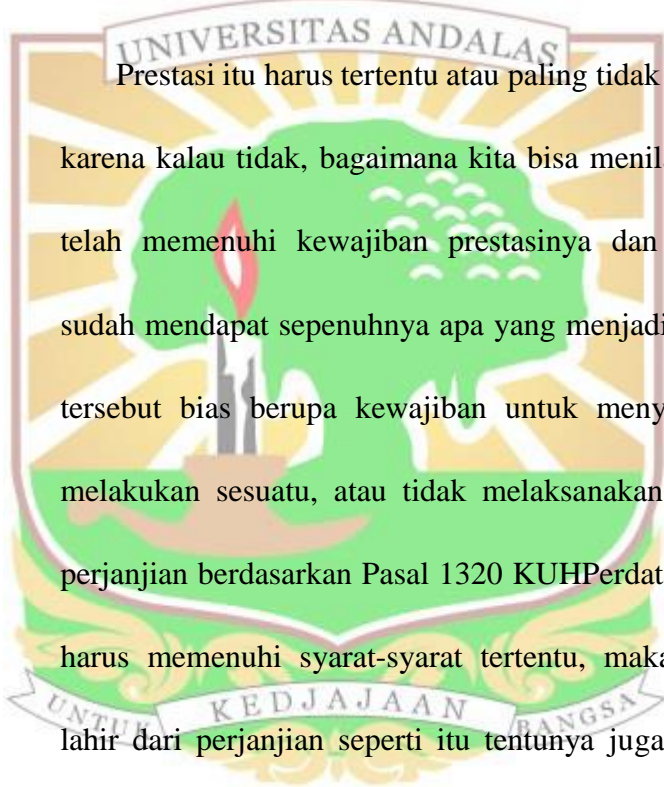
Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan pengertian “memberikan sesuatu”, yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditor atau sebaliknya. Dalam perikatan yang objeknya “melakukan sesuatu”, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, dan membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan tersebut, debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.

Dalam perikatan yang objeknya “tidak melakukan sesuatu”, debitur tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan, misalnya tidak membuat tembok rumah yang tinggi sehingga menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitur melakukan pembuatan tembok yang berlawanan dengan perikatan ini,

dia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian dan harus membongkar tembok atau membayar ganti kerugian kepada tetangganya.<sup>55</sup>

Prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- 1) Prestasi harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan

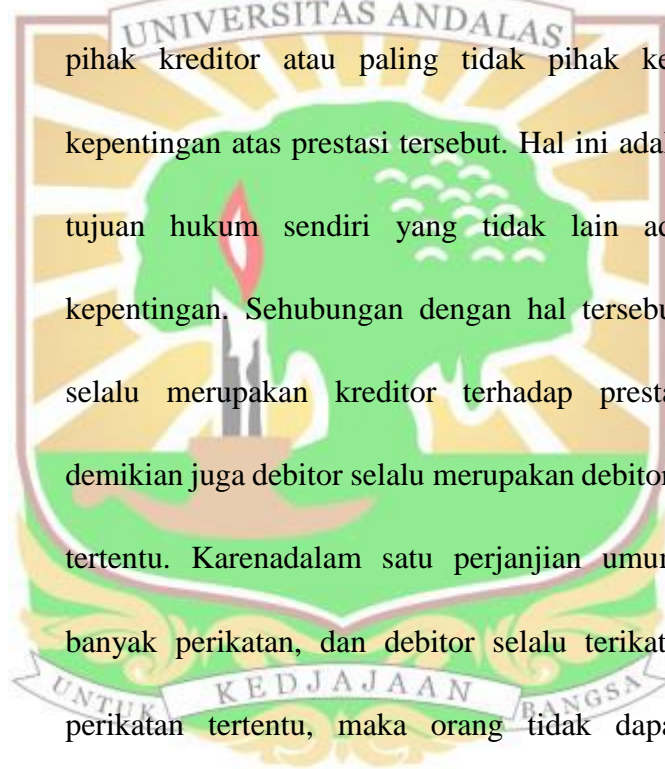


Prestasi itu harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan, karena kalau tidak, bagaimana kita bisa menilai apakah debitur telah memenuhi kewajiban prestasinya dan apakah kreditor sudah mendapat sepenuhnya apa yang menjadi haknya. Prestasi tersebut bias berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melaksanakan sesuatu. Karena perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan selanjutnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, maka perikatan yang lahir dari perjanjian seperti itu tentunya juga telah memenuhi syarat tersebut. Salah satu syaratnya adalah “hal tertentu” (een bepaalde onderwerp), yang maksudnya adalah objek perikatan harus tertentu. Mengenai apa yang disebut tertentu, Pasal 1333 memberikan penjelasan bahwa paling tidak jenis barangnya

---

<sup>55</sup>Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm 239-240.

sudah harus tertentu, sedangkan mengenai jumlahnya, asalkan nantinya dapat ditentukan atau dihitung. Harus diakui, bahwa in abstracto sukar bagi kita untuk secara pasti menetapkan batas-batas untuk menentukan yang bagaimana yang dikatakan tertentu dan yang bagaimana yang tidak tertentu. Yang pasti kalau prestasinya sama sekali tidak tertentu disana tidak ada perikatan. Selanjutnya ada asas yang berlaku disini, yaitu bahwa pihak kreditor atau paling tidak pihak ketiga mempunyai kepentingan atas prestasi tersebut. Hal ini adalah sesuai dengan tujuan hukum sendiri yang tidak lain adalah pengaturan kepentingan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kreditor selalu merupakan kreditor terhadap prestasi tertentu dan demikian juga debitor selalu merupakan debitor terhadap prestasi tertentu. Karenadalam satu perjanjian umumnya melahirkan banyak perikatan, dan debitor selalu terikat pada kewajiban perikatan tertentu, maka orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditor/debitor dalam suatu perjanjian, seperti misalnya pada perjanjian jual beli. Si penjual adalah kreditor terhadap uang harga barang yang diperjual belikan, tetapi ia berkedudukan sebagai debitor terhadap barang yang diperjual belikan. Demikian sebaliknya, si pembeli berkedudukan sebagai debitor terhadap harga barang





dan kreditor atas objek prestasi penjual, yaitu barang yang diperjual belikan

2) Objeknya harus diperkenankan oleh hukum

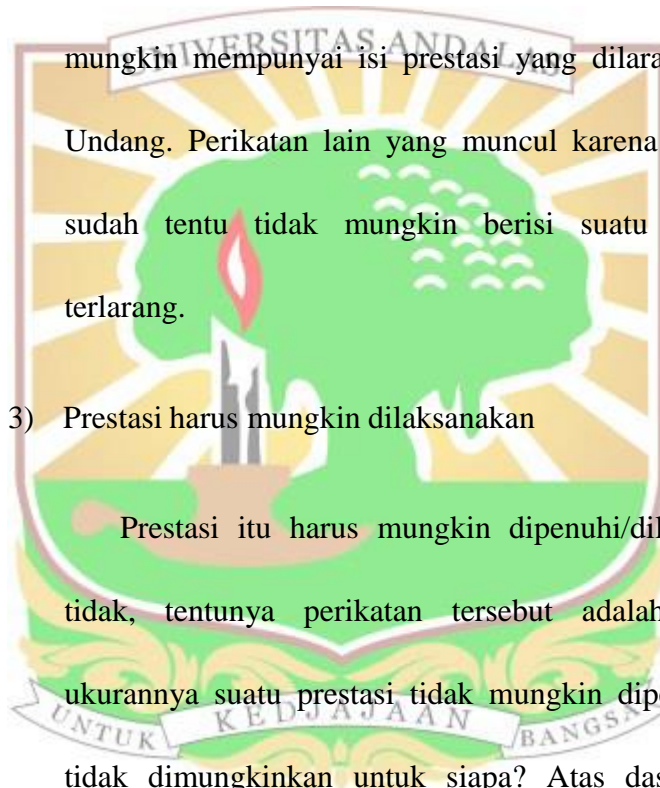
Untuk sahnya perjanjian, disyaratkan bahwa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara), maka perikatan pun tidak

mungkin mempunyai isi prestasi yang dilarang oleh Undang-Undang. Perikatan lain yang muncul karena Undang-Undang, sudah tentu tidak mungkin berisi suatu kewajiban yang terlarang.

3) Prestasi harus mungkin dilaksanakan

Prestasi itu harus mungkin dipenuhi/dilaksanakan, kalau tidak, tentunya perikatan tersebut adalah batal. Apakah

ukurannya suatu prestasi tidak mungkin dipenuhi? Kemudian tidak dimungkinkan untuk siapa? Atas dasar itu kemudian diperlukan pembedaan yakni obyektif tidak mungkin dan subyektif tidak mungkin. Dikatakan bahwa prestasinya obyektif tidak mungkin, kalau siapapun dalam kedudukan si debitor dalam perikatan tersebut tidak mungkin untuk memenuhikewajiban itu. Pada prestasi subyektif tidak mungkin, orang memperhitungkan akan diri/subyek debitor, karena debitor



yang bersangkutan tidak mungkin untuk memenuhi kewajibannya.

## **B. Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara, dimana bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama-sama berlaku bagi sewa menyewa rumah dan tanah. Dalam bagian ketiga dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa menyewa rumah dan perabot rumah, sedangkan dalam bagian keempat dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa menyewa tanah.

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.

Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah dapat diuraikan sebagai berikut:

## 1. Persetujuan Kehendak

Unsur subjek, minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain.

Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan negosiasi, pihak yang satu mengajukan penawaran kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga mencapai persetujuan final. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh kedua pihak. Menurut yurisprudensi (Arrest Hoge Raad 6 Mei 1926), persetujuan kehendak itu ternyata dapat dari tingkah laku yang berhubungan dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan, yang diakui oleh pihak lainnya, baik secara lisan maupun secara tertulis. Misalnya seorang naik bus kota, dengan naik bus kota itu ada persetujuan untuk membayar ongkos, dan kondektur ternyata menerima ongkosnya. Ini berarti kondektur bus telah setuju

mengikatkan diri untuk mengangkut penumpang walaupun tidak dinyatakan dengan tegas.

## 2. Kewenangan (Kecakapan)

Unsur perbuatan kewenangan berbuat, setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh; walaupun belum 21 tahun penuh, tetapi sudah pernah kawin, sehat akal (tidak gila); tidak dibawah pengampuan, dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain.

Pada umumnya orang dikatakan wenang atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila dia sudah dewasa. Artinya, sudah mencapai umur 21 tahun penuh atau sudah kawin walaupun sudah berumur 21 tahun penuh.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan. Apabila melakukan perbuatan hukum, mereka harus diwakili oleh wali mereka.

Menurut hukum perdata nasional kini, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suami. Perbuatan hukum yang dilakukan istri adalah sah dan mengikat menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Akibat hukum tidak wenang membuat perjanjian, maka perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

### 3. Objek (Prestasi) Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud; melakukan suatu perbuatan tertentu; atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan

(memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

Selain itu, dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu atau dapat ditentukan, misalnya, pekerjaan konstruksi bangunan dan pembuatan pagar rumah. Pihak penerima pekerjaan melakukan pekerjaan yang diberikan, sedangkan pihak pemberi pekerjaan membayar upahnya kepada pekerja. Disamping melakukan perbuatan tertentu, boleh juga tidak melakukan perbuatan tertentu, misalnya, tidak membuat tembok tinggi yang mengganggu pemandangan tetangganya. Jika perbuatan itu dilakukan, berarti melakukan pelanggaran hukum. Pihak tetangga tadi dapat meminta agar tembok yang mengganggu pemandangan itu dibongkar.

#### 4. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan

yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Dalam setiap hubungan sewa menyewa hukum telah menentukan hak dan kewajiban para pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:

1. Menyerahkan Benda kepada Penyewa

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit) , bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat.

Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa

dilunasi.

## 2. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Jika dalam pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa. Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdara, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung



lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa. Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdara. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerdara.

### 3. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut. Tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa

diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya. Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan. Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

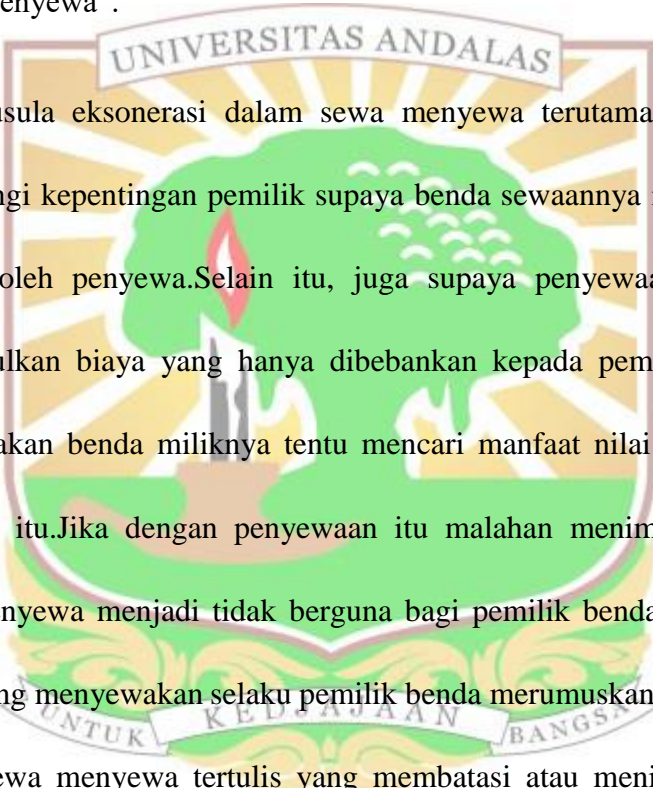
#### 4. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus

sewa menyewa tertulis. Berdasar pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPerdara, pasal-pasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :

- a. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
- b. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.
- c. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.
- d. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.
- e. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan.

Dalam praktek sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan. Dalam praktek sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab sebagai berikut : “ Biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih/leding, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan dibebankan kepada penyewa”.



Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaan itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

Dalam hubungan sewa menyewa, tidak hanya pihak yang menyewakan yang memikul kewajiban. Pihak penyewa juga harus memikul 4 (empat) kewajiban

utama, yaitu:

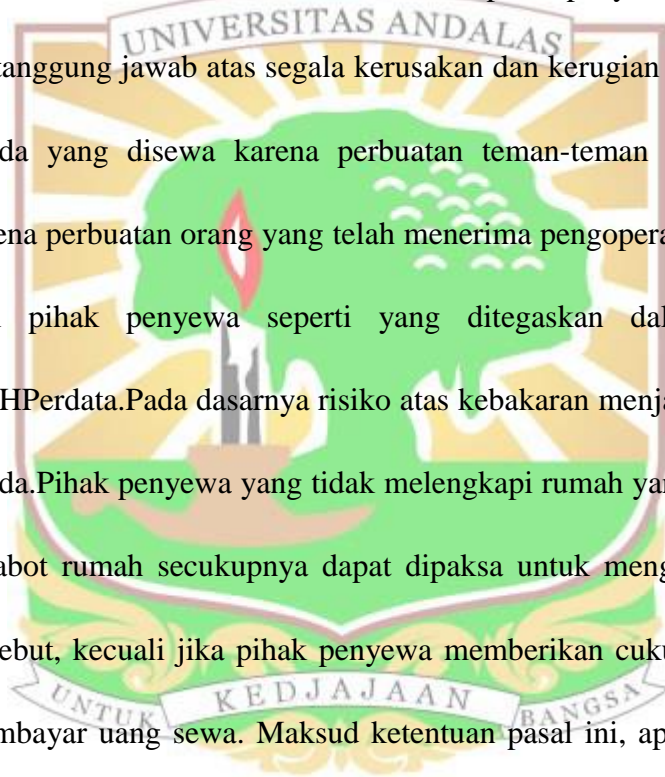
1) Pemakaian benda sewaan dengan baik

Kewajiban pertama pihak penyewa adalah memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik, maksudnya sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian sewa menyewa atau jika tidak ada perjanjian tentang hal itu, menurut tujuan yang dianggap sesuai dengan keadaan. Kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seorang penyewa yang baik, maksudnya kewajiban untuk memakainya seolah-olah benda itu kepunyaan sendiri, dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

Apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut keadaan, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa menyewa. Contohnya, sewa menyewa rumah kediaman, tujuannya adalah untuk keperluan rumah tangga keluarga, kemudian diubah tujuannya menjadi rumah karaoke. Seharusnya pihak penyewa sebagai penyewa yang baik menghuni rumah sesuai dengan tujuan sebagai tempat kediaman keluarga.

Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa, kecuali apabila pihak

penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya. Ketentuan pasal ini ada kaitannya dengan asas memperlakukan benda sewaan sebagai penyewa yang baik, artinya memperlakukan benda itu seolah-olah sebagai miliknya sendiri. Akan tetapi, pihak penyewa tidak bertanggung jawab atas terjadinya kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan pihak penyewa. Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kerugian yang timbul pada benda yang disewa karena perbuatan teman-teman serumahnya atau karena perbuatan orang yang telah menerima pengoperan sewa menyewa dari pihak penyewa seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1566 KUHPerdara. Pada dasarnya risiko atas kebakaran menjadi beban pemilik benda. Pihak penyewa yang tidak melengkapi rumah yang disewa dengan perabot rumah secukupnya dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah tersebut, kecuali jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa. Maksud ketentuan pasal ini, apabila benda yang disewa itu rumah kediaman, pihak penyewa diwajibkan melengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya. Perabot rumah tersebut dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Akan tetapi, jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa, pihak penyewa boleh tidak melengkapi rumah dengan perabot secukupnya dan tidak akan dipaksa untuk mengosongkan rumah itu.



Perbaikan kecil dan sehari-hari menjadi beban pihak penyewa. Jika tidak diperjanjikan, yang dianggap perbaikan kecil dan sehari-hari adalah perbaikan lemari toko; tutupan jendela; kaca jendela; kunci, baik didalam maupun di luar rumah; dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu menurut kebiasaan setempat. Meskipun begitu, perbaikan tersebut menjadi beban pihak yang menyewakan apabila perbaikan itu terpaksa dilakukan disebabkan keadaan rusak nya benda sewaan karena keadaan memaksa (force majeure), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1583 KUHPerdota. Demikian juga kebersihan sumur, selokan, penampung air hujan, dan pipa asap menjadi beban pihak yang menyewakan, kecuali diperjanjikan sebaliknya.

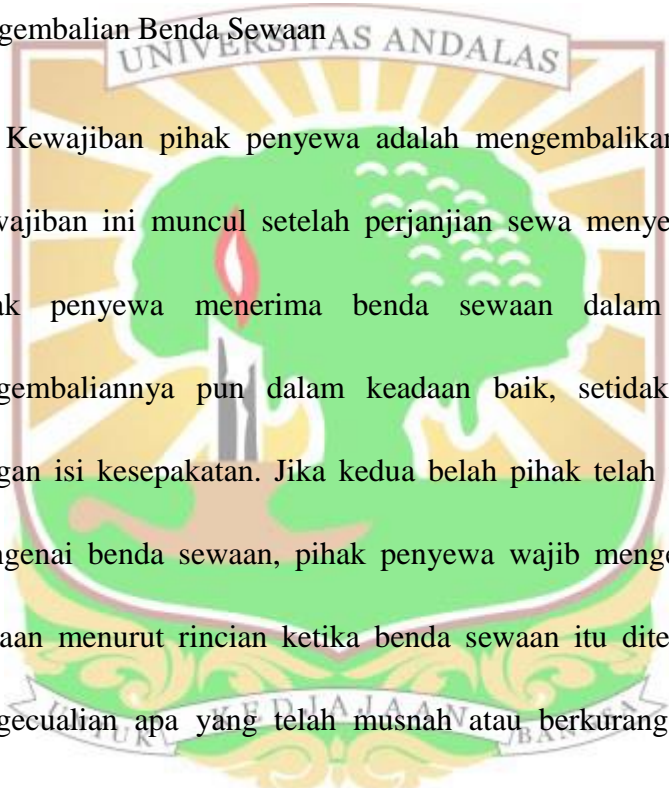
## 2) Pembayaran Uang Sewa

Kewajiban kedua pihak penyewa adalah membayar uang sewa. Dalam Pasal 1560 butir 2 KUHPerdota ditentukan, pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat sewa menyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa tertulis, biasanya sudah disepakati dan ditentukan jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak tertulis mungkin terjadi bahwa sewa menyewa sudah berjalan, tetapi jumlah uang sewa belum

dapat dipastikan sehingga timbul perselisihan mengenai jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1569 KUHPerdara, jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang sewa dalam sewa menyewa tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada pembayaran, pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika penyewa memilih jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli.

### 3) Pengembalian Benda Sewaan



Kewajiban pihak penyewa adalah mengembalikan benda sewaan. Kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa menyewa berakhir. Jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam keadaan baik, setidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena ketunaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.

### 4) Larangan Mengulangsewakan

Kewajiban pihak penyewa adalah tidak mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain. Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa yang wajib dipenuhi oleh



pihak penyewa. Jika dalam perjanjian tidak ada izin mengulangi sewakan benda sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan Pasal 1559 KUHPerdara. Menurut ketentuan pasal ini, penyewa tidak boleh mengulangi sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

### C. Tinjauan tentang Hukum Pidana

#### 1. Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana

Hukum pidana dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian yaitu hukum pidana materiil (*substantive criminal law*) dan hukum pidana formil (*Procedural Criminal Law*). Hukum pidana materiil adalah kumpulan aturan hukum yang menentukan pelanggaran pidana; menetapkan syarat – syarat bagi pelanggaran pidana untuk dapat dihukum; menunjukkan orang yang dapat dihukum dan menetapkan hukuman atas pelanggaran pidana.<sup>56</sup>

Hamel menyatakan hukum pidana materiil berisi asas – asas dan peraturan – peraturan yang mengaitkan pelanggaran hukum dengan hukuman. Yang termasuk dalam hukum pidana materiil adalah semua ketentuan dan peraturan yang menunjukkan tentang adanya tindakan – tindakan yang

---

<sup>56</sup>Tirtaamidjaja, *Pokok – Pokok Hukum Pidana*, Fasco, Jakarta, 1955, hlm. 14.

merupakan tindakan yang dapat dihukum dan bisa dipertanggungjawabkan.<sup>57</sup>

Simon menyatakan bahwa hukum pidana materiil memuat ketentuan – ketentuan dan rumusan – rumusan dari suatu tindak pidana, peraturan – peraturan mengenai syarat mengenai seseorang dapat dihukum, penunjukan dari orang yang dapat dijatuhi hukuman karena perbuatannya sendiri, tentang siapa yang dapat dihukum dan bagaimana hukum tersebut dapat dijatuhkan.<sup>58</sup>

Sedangkan hukum pidana materiil menurut J.M. van Bemmelen “Hukum pidana materiil terdiri atas tindak pidana yang disebut berturut – turut, peraturan umum yang dapat diterapkan terhadap perbuatan itu, dan pidana yang diancamkan terhadap perbuatan itu.”<sup>59</sup>

Menurut C.S.T. Kansil & Christine Kansil, hukum pidana materiil adalah “Hukum pidana materiil adalah peraturan – peraturan yang menentukan: 1) Perbuatan – perbuatan apa yang dapat dihukum; 2) Siapa yang dapat dihukum; dan 3) hukuman apa yang dapat dijatuhkan kepada pelaku.”<sup>60</sup> Singkatnya hukum pidana materiil mengatur perumusan tentang apa, siapa dan bagaimana seseorang dapat dihukum, jadi hukum pidana materiil mengatur perumusan dari kejahatan dan pelanggaran serta syarat – syarat apa seseorang dapat dihukum.

Hukum pidana formil adalah tata cara mengadili atau proses mengadili

---

<sup>57</sup>P.A.F. Lamintang, *Dasar – Dasar Hukum Pidana Indonesia, cetakan ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 10 – 11.

<sup>58</sup>*Ibid.*

<sup>59</sup>Leden Marpaung, *op.cit.*, hlm 2.

<sup>60</sup>C.S.T. Kansil & Christine S.T. Kansil, *Pokok – Pokok Hukum Pidana, Cetakan Kedua*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007, hlm. 10 – 11.

terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang sesuai dengan tata tertib yang telah diatur dalam rangka mempertahankan hukum pidana materiil atau dapat disebut juga hukum yang mengatur cara bagaimana hukum pidana materiil diwujudkan sehingga diperoleh keputusan hakim,<sup>61</sup> hukum untuk mencari kebenaran fundamental. Seperti yang diungkapkan oleh Andi Hamzah bahwa tujuan dari hukum pidana formil adalah untuk mencari dan mendapatkan atau setidaknya mendekati kebenaran materiil, yaitu kebenaran yang selengkap – lengkapnya.<sup>62</sup>

Istilah pertanggungjawaban pidana disebut *responsibility* atau *criminal liability* dalam Bahasa Inggris. Konsep pertanggungjawaban pidana sesungguhnya tidak hanya menyangkut soal hukuman semata-mata melainkan juga menyangkut soal nilai-nilai moral atau kesusilaan umum yang dianut oleh suatu masyarakat atau kelompok-kelompok dalam masyarakat. Hal ini dilakukan agar pertanggungjawaban pidana itu dicapai dengan memenuhi keadilan.<sup>63</sup> Pertanggungjawaban pidana adalah suatu bentuk untuk menentukan apakah seorang tersangka atau terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang telah terjadi. Dengan kata lain pertanggungjawaban pidana adalah suatu bentuk yang menentukan apakah seseorang tersebut dibebaskan atau dipidana.

---

<sup>61</sup>Leden Marpaung, *Asas – Teori – Praktik Hukum Pidana*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 3.

<sup>62</sup>Andi Hamzah, *Asas – Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 7.

<sup>63</sup>Hanafi Amrani dan Mahrus Ali, *Sisitem Pertanggung Jawaban Pidana*, Cetakan Pertama, Jakarta, Rajawali Pers, 2015, hlm. 16.

Menurut Roeslan Saleh pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai diteruskannya celaan yang objektif yang ada pada perbuatan pidana dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dipidana karena perbuatannya itu.<sup>64</sup> Apa yang dimaksud dengan celaan objektif adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang tersebut merupakan perbuatan yang dilarang, perbuatan dilarang yang dimaksud disini adalah perbuatan yang memang bertentangan atau dialarang oleh hukum baik hukum formil maupun hukum materil. Sedangkan yang dimaksud dengan celaan subjektif merujuk kepada sipembuat perbuatan terlarang tersebut, atau dapat dikatakan celaan yang subjektif adalah orang yang melakukan perbuatan yang dilarang atau bertentangan dengan hukum. Apabila perbuatan yang dilakukan suatu perbuatan yang dicela atau suatu perbuatan yang dilarang namun apabila didalam diri seseorang tersebut ada kesalahan yang menyebabkan tidak dapat bertanggungjawab maka pertanggungjawaban pidana tersebut tidak mungkin ada.

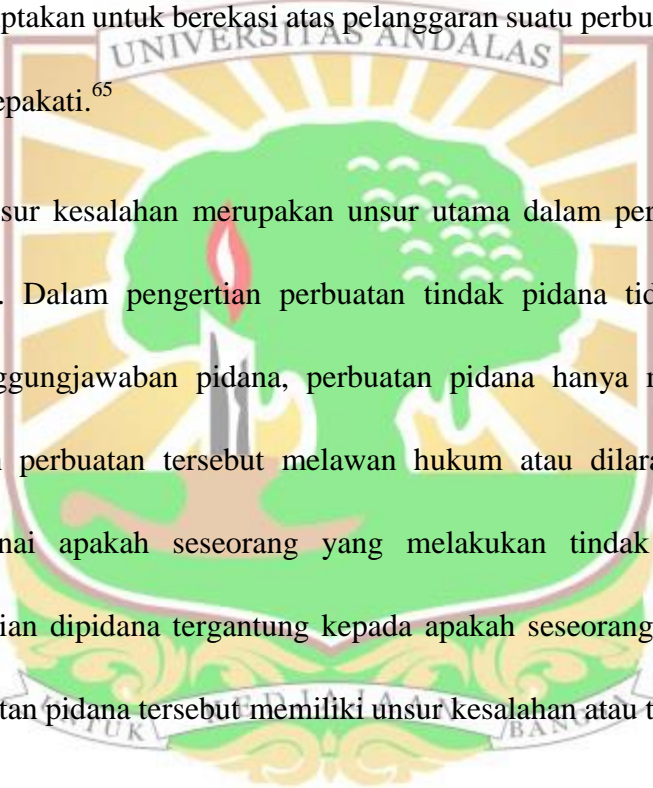
Dalam pertanggungjawaban pidana maka beban pertanggungjawaban dibebankan kepada pelaku pelanggaran tindak pidana berkaitan dengan dasar untuk menjatuhkan sanksi pidana. Seseorang akan memiliki sifat bertanggung jawab apabila suatu hal atau perbuatan yang dilakukan olehnya bersifat melawan hukum, namun seseorang dapat hilang sifat bertaanggungjawabnya apabila didalam dirinya ditemukan suatu unsur yang menyebabkan hilangnya

---

<sup>64</sup>Roeslan saleh, *Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggung Jawaban Pidana*, Cetakan Pertama, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm-33

kemampuan bertanggungjawab seseorang.

Menurut Chairul Huda bahwa dasar adanya tindak pidana adalah asas legalitas, sedangkan dapat dipidananya pembuat adalah atas dasar kesalahan, hal ini berarti bahwa seseorang akan mempunyai pertanggungjawaban pidana bila ia telah melakukan perbuatan yang salah dan bertentangan dengan hukum. Pada hakikatnya pertanggungjawaban pidana adalah suatu bentuk mekanisme yang diciptakan untuk bereaksi atas pelanggaran suatu perbuatan tertentu yang telah disepakati.<sup>65</sup>



Unsur kesalahan merupakan unsur utama dalam pertanggungjawaban pidana. Dalam pengertian perbuatan tindak pidana tidak termasuk hal pertanggungjawaban pidana, perbuatan pidana hanya menunjuk kepada apakah perbuatan tersebut melawan hukum atau dilarang oleh hukum, mengenai apakah seseorang yang melakukan tindak pidana tersebut kemudian dipidana tergantung kepada apakah seseorang yang melakukan perbuatan pidana tersebut memiliki unsur kesalahan atau tidak.

Pertanggungjawaban pidana dalam *common law system* selalu dikaitkan dengan *mens rea* dan pemidanaan (*punishment*). Pertanggungjawaban pidana memiliki hubungan dengan kemasyarakatan yaitu hubungan pertanggungjawaban dengan masyarakat sebagai fungsi, fungsi disini

---

<sup>65</sup>Chairul Huda, *Dari Tindak Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggung jawab Pidana Tanpa Kesalahan*, Cetakan ke-2, Jakarta, Kencana, 2006, hlm. 68.

pertanggungjawaban memiliki daya penjatuhan pidana sehingga pertanggungjawaban disini memiliki fungsi kontrol sosial sehingga didalam masyarakat tidak terjadi tindak pidana.

Selain hal itu pertanggungjawaban pidana dalam *common lawsystem* berhubungan dengan *mens rea*, bahwa pertanggungjawaban pidana dilandasi oleh keadaan suatu mental yaitu sebagai suatu pikiran yang salah (*a guilty mind*). *Guilty mind* mengandung arti sebagai suatu kesalahan yang subjektif , yaitu seseorang dinyatakan bersalah karena pada diri pembuat dinilai memiliki pikiran yang salah, sehingga orang tersebut harus bertanggungjawab. Adanya pertanggungjawaban pidana dibebankan kepada pembuat maka pembuat pidana harus dipidana. Tidak adanya pikiran yang salah (*no guilty mind*) berarti tidak ada pertanggungjawaban pidana dan berakibat tidak dipidanya pembuat.

Kesalahan sebagai bagian *mens rea* juga diartikan sebagai kesalahan karena melanggar aturan, atau melanggar tata peraturan perundang-undangan. Setiap orang yang melakukan pelanggaran terhadap undang-undang maka orang tersebut wajib bertanggungjawab atas apa yang telah dilakukan. Kesalahan sebagai unsur pertanggungjawaban dalam pandangan ini menjadikan suatu jaminan bagi seseorang dan menjadikan kontrol terhadap kebebasan seseorang terhadap orang lain. Adanya jaminan ini menjadikan seseorang akan terlindung dari perbuatan orang lain yang

melakukan pelanggaran hukum, dan sebagi suatu control karena setiap orang yang melakukan pelanggaran hukum pidana dibebani pertanggungjawaban pidana.

Kitab Hukum Undang-Undang Pidana tidak menyebutkan secara jelas mengenai system pertanggungjawaban pidana yang dianut. Beberapa Pasal dalam KUHP sering menyebutkan kesalahan baik berupa kesengajaan ataupun kealpaan, namun sayangnya mengenai pengertian kesalahan kesengajaan maupun kealpaan tidak dijelaskan pengertiannya oleh Undang-undang. tidak adanya penjelasan lebih lanjut mengenai kesalahan kesengajaan maupun kealpaan, namun berdasarkan doktrin dan pendapat para ahli hukum mengenai pasal-pasal yang ada dalam KUHP dapat disimpulkan bahwa dalam pasal-pasal tersebut mengandung unsur-unsur kesalahan kesengajaan maupun kealpaan yang harus dibuktikan oleh pengadilan, sehingga untuk memidanakan pelaku yang melakukan perbuatan tindak pidana, selain telah terbukti melakukan tindak pidana maka mengenai unsur kesalahan yang disengaja ataupun atau kealpaan juga harus dibuktikan.<sup>66</sup> Artinya dalam hal pertanggungjawaban pidana ini tidak terlepas dari peranan hakim untuk membuktikan mengenai unsur-unsur pertanggung jawaban pidana itu sendiri sebab apabila unusr-unsur tersebut tidak dapat dibuktikan kebenarannya makan seseornag tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban.

---

<sup>66</sup>Hanafi Amrani dan Mahrus Ali, *op. cit.*, hlm. 52.

## 2. Penyitaan

Dalam menegakan hukum pidana materil dibutuhkan hukum pidana formil atau hukum acara pidana. Hukum acara pidana merupakan bagian dari hukum pidana dalam arti luas. Hukum pidana dalam arti luas meliputi baik hukum pidana substantive (materiel) maupun hukum pidana formal atau hukum acara pidana. Kalau disingkat, hukum acara pidana terdiri atas empat tahap yang sangat penting, yaitu penyidikan, penuntutan, pemeriksaan disidang pengadilan dan pelaksanaan putusan hakim.<sup>67</sup> Salah satu aspek penting dalam penyidikan adalah langkah atau upaya penegak hukum mencari barang bukti dan melakukan penyitaan.

Pengertian penyitaan menurut pasal 1 angka 16 KUHP disebutkan bahwa penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau penyimpanan di bawah penguasaan benda bergerak atau tidak bergerak. Berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan penuntut tandan peradilan.

Oleh karena Penyitaan termasuk dalam salah satu upaya paksa (*dwang middelen*) yang dapat melanggar Hak Asasi Manusia, maka sesuai ketentuan Pasal 38 KUHAP, Penyitaan hanya dapat dilakukan oleh penyidik dengan izin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, namun dalam keadaan mendesak, Penyitaan tersebut dapat dilakukan penyidik lebih dahulu dan kemudian setelah itu wajib segera dilaporkan ke Ketua Pengadilan Negeri, untuk memperoleh persetujuan.

---

<sup>67</sup>Andi Hamzah, *Pelaksanaan Peradilan Pidana Berdasarkan Teori Dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 1.



Pada waktu penyitaan berlangsung maka dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan pasal 30 ayat (1) huruf b undang-undang nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan, yaitu melaksanakan penetapan hakim dan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka penyidik harus mengikuti pedoman sebagaimana di atur dalam pasal 128 sampai dengan Pasal 129 KUHAP.

Di dalam Pasal 128 KUHAP, disebutkan bahwa dalam hal penyidik melakukan penyitaan, terlebih dahulu ia menunjukkan tanda pengenalnya kepada orang darimana benda itu disita. Selanjutnya di dalam pasal 129 KUHAP dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Penyidik memperlihatkan benda yang akan disita kepada orang dari mana benda itu akan disita atau kepada keluarganya dan dapat minta keterangan tentang benda yang akan disita itu dengan disaksikan oleh kepala desa atau ketua lingkungan dengan dua orang saksi.
- 2) Penyidik membuat berita acara penyitaan yang dibacakan terlebih dahulu kepada orang ditandatangani oleh penyidik maupun orang atau keluarganya dan atau kepala desa atau ketua lingkungan dengan dua orang saksi.
- 3) Dalam hal orang dari mana benda itu disita atau keluarganya tidak mau membubuhkan tandatangannya hal itu dicatat dalam berita acara dengan menyebut alasannya.
- 4) Turunan dari berita acara itu disampaikan oleh penyidik kepada atasannya, orang dari mana benda itu disita atau keluarganya dan kepala desa.

Setelah membuat berita acara penyitaan yang disampaikan kepada atasannya, maka penyidik kejaksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 melakukan kegiatan antara lain :

- 1) Benda sitaan sebelum dibungkus, dicatat berat dan atau jumlah menurut jenis masing-masing, ciri maupun sifat khas, tempat, hari dan tanggal penyitaan, identitas orang dari mana benda itu disita dan lainlainnya yang kemudian diberi hak dan cap jabatan dan ditandatangani oleh penyidik.
- 2) Dalam hal benda sitaan tidak mungkin dibungkus, penyidik memberi catatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), yang ditulis di atas label yang ditempelkan dan atau dikaitkan pada benda tersebut. Kewajiban lain penyidik kejaksaan diatur juga dalam Pasal 131 disebutkan bahwa:
- 3) Dalam hal tersebut tindak pidana sedemikian rupa sifatnya sehingga ada dugaan kuat dapat diperoleh keterangan dari berbagai surat, buku atau kitab, daftar dan sebagainya, penyidik segera pergi ke tempat yang dipersangkakan untuk menggeledah, memeriksa surat, buku atau kitab, daftar dan sebagainya dan jika perlu menitanya.

Penyitaan tersebut dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku, yakni sebagaimana diatur dalam pasal 129 KUHAP.