

**PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN SAFE DEPOSIT BOX
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
DI JAKARTA**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

W I D O D O, S.H.
NIM: B4B006252

Di Bawah Bimbingan :

HERMAN SUSETYO, S.H., M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG 2008**

T E S I S

**PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN SAFE DEPOSIT BOX
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
DI JAKARTA**

Disusun oleh :

W I D O D O, S.H.

B4B006252

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal : 10 Mei 2008.

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

DOSEN PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN

HERMAN SUSETYO, S.H., M.Hum.

H. MULYADI, S.H., M.S.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang saya peroleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya di jelaskan dalam tulisan daftar pustaka.

Penulis,

W I D O D O, S.H.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmannirrohim,

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Allah SWT serta memanjatkan puja dan puji keharibaanNya, dan diiringi shalawat kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, dengan segenap kerendahan hati penulis mempersembahkan suatu karya ilmiah dalam bentuk tesis ini, sebagai tugas akhir dalam rangka memperoleh derajat Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang. Tesis dengan judul : “Pelaksanaan Penyelenggaraan Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Jakarta” ini penulis perjuangkan dengan habis-habisan, mengerahkan segala daya, waktu, pemikiran, serta bantuan tak terkira dari para sahabat dan dosen-dosen penulis.

Penulis memiliki *concern* terhadap perkembangan perbankan berikut produk-produk yang ditawarkan selama ini, antara lain Safe Deposit Box yang menjadi topik bahasan dalam tesis ini. Perhatian yang mendalam ini karena didasari dua hal, pertama, telah puluhan tahun penulis berkecimpung dalam pekerjaan yang terkait dengan dunia perbankan. Kedua, penulis memiliki perhatian dan empati terhadap masyarakat luas sebagai konsumen perbankan, karena produk-produk perbankan bersentuhan dan melibatkan kepentingan masyarakat konsumen.

Penulis sangat terharu dan merasa sangat berterima kasih kepada pihak-pihak yang telah ikut bersusah payah dalam membantu penyelesaian tesis ini. Untuk itu menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, masukan dan kritik serta saran yang membangun .
2. Bapak Herman Susetyo, S.H., M.Hum, pembimbing yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikan tesis ini dengan baik.
3. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum., Bapak A.Kusbiyandono, S.H.,M.Hum., dan Bapak Dwi Purnomo, S.H.,M.Hum. sebagai tim penguji tesis ini.
4. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang
5. Staf Tata Usaha dan Administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, yang telah membantu penulis dalam banyak hal.
6. Orang tua dan isteri serta anakku tercinta, yang telah memberikan kepercayaan yang tulus, inspirasi dan dorongan, serta motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan studi dalam bidang Magister Kenotariatan ini.
7. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang
8. Bapak DR.H.M.Ridhwan Indra R.A., S.H., Sp.N., M.M., M.Kn. yang telah memberikan waktu kepada Penulis serta dana serta bimbingan pengarahan dan masukan.
9. Khusus kepada sahabat-sahabat di Bekasi Plaza, seperti Abdul Haris, Dian, Wahid, Notaris/PPAT Sakinah Village, yang telah ikut prihatin tiap malam,

semoga jerih payah, perjuangan dan pengorbananmu tidak sia-sia sampai ujung cita-cita.

10. Semua pihak, rekan, handai tolan, yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, semoga mendapatkan balasan yang setimpal dari Nya. Amin.

Sebagai sebuah karya ilmiah, perspektif yang penulis kemukakan dalam tesis ini masih sederhana, dengan berbagai kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena kesederhanaannya inilah, dengan senang hati penulis membuka diri atas setiap kritik, saran maupun masukan-masukan. Tentulah tiada gading yang tak retak.

Akhir kata, menjadi harapan penulis semoga tesis ini dapat memberikan pengaruh, manfaat dan turut memperkaya khasanah wawasan kita.

Amin ya robbal 'alamin.

Semarang, 10 Mei 2008.

W I D O D O, S.H.

PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN SAFE DEPOSIT BOX PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. DI JAKARTA

ABSTRAK

Salah satu segi yang menarik dari Safe Deposit Box adalah karena belum dikenalnya jasa pelayanan perbankan ini dibandingkan jasa pelayanan perbankan yang lain. Hal ini disebabkan, pertama hanya sejumlah kecil yang menyelenggarakan. Kedua hanya sedikit masyarakat yang memilih investasi dalam bentuk barang-barang berharga. Ketiga Safe Deposit Box sebagai salah satu jasa perbankan kurang gencar dipromosikan, dibandingkan dengan jasa perbankan lainnya seperti Kartu Kredit, Tabungan, Deposito dan fasilitas pinjaman (kredit). Segi lain yang menarik yang mendorong untuk menelitinya bahwa deposit box merupakan bentuk perikatan antara pihak bank dan pihak nasabah. Kekhususan dari penyelenggaraan Safe Deposit Box, yang dalam praktek perbankan dikualifikasikan sebagai perjanjian sewa menyewa, menarik sekali untuk diteliti lebih jauh. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik menulis tesis yang berjudul : “Pelaksanaan Penyelenggaraan Safe Deposit Box Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Di Jakarta”. Bagaimanakah mekanisme operasional penyelenggaraan Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Jakarta, termasuk dalam perjanjian apakah Safe Deposit Box, apabila dikaji berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bagaimanakah kedudukan hukum, hak-hak dan kewajiban pihak bank dan nasabah, terutama dalam hal terjadi wanprestasi maupun overmacht.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris.

Mekanisme operasional Safe Deposit Box dilaksanakan oleh pihak Bank dengan telah disiapkan draft Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box secara baku (standar) yang dibuat di bawah tangan, Nasabah menerima Customer Key dan Bank menyimpan Master Key. Pelaksanaan penyelenggaraan Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jakarta secara hukum perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang ditentukan menurut Bab VII Buku III KUHPerdata. Wanprestasi yang dilakukan oleh Nasabah (penyewa) ada 3 hal, yaitu Penyewa/Nasabah melanggar/lalai menyimpan barang-barang terlarang, penyewa/Nasabah menghilangkan Customer Key, dan penyewa/nasabah terlambat mengosongkan Safe Deposit Box sampai 3 bulan setelah masa sewa berakhir. Sedangkan wanprestasi yang dilakukan oleh Bank ada 2 (dua) yaitu, apabila Bank menghentikan sewa menyewa Safe Deposit Box pada saat masa sewa belum berakhir, serta kerugian dan kerusakan atas sebagian/seluruh berubahnya mutu, berkurangnya jumlah atau hilangnya barang yang disimpan dalam Safe Deposit Box. Mengenai persoalan overmacht dan risiko tidak diatur dalam perjanjian sewa-menyewa safe deposit box.

Kata Kunci : *Pelaksanaan Penyelenggaraan Safe Deposit Box.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Kegunaan Penelitian	7
1.5 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA	
2.1 Pengertian Perjanjian	10
2.2 Asas-asas Hukum Perjanjian	12
2.3 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	16
2.4 Jenis-Jenis Perjanjian	24
2.5 Personalia Dalam Perjanjian	27
2.6 Wanprestasi dan akibat-akibatnya	30
2.7 Overmacht dan Risiko.....	36
2.8 Berakhirnya Perjanjian	41
B. PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PADA UMUMNYA	
2.9 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	43
2.10 Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa	46
2.11 Lahir dan Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa	48

2.12 Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa-Menyewa	49
2.13 Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa	52
2.14 Hak dan Kewajiban Pihak-pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	53
2.15 Tempat Pembayaran Harga Sewa	56
2.16 Wanprestasi dan Akibat-akibat Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	57
2.17 Overmacht dan Risiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	59
2.18 Berakhirnya Sewa-menyewa	60

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Metode Pendekatan	63
3.2 Spesifikasi Penelitian	63
3.3 Obyek Penelitian	63
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	64
3.5 Metode Penyajian Data	64
3.6 Metode Analisis Data	65

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Pelaksanaan dan Mekanisme Operasional Safe Deposit Box	66
4.2 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box	70
4.3 Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box	73
4.4 Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box	75
4.5 Subyek dan Obyek Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box	77
4.6 Bentuk Perjanjian Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box	80
4.7 Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box	82
4.8 Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box	86

4.9 Overmacht dan Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box	91
4.10 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box	92

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	94
5.2 Saran	96

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bank, merupakan salah satu lembaga keuangan yang penting yang dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam perekonomian Indonesia sekarang ini, terdapat bank umum dan bank perkreditan rakyat yang dimiliki dan dikelola oleh swasta maupun oleh negara dengan kepemilikan saham mayoritas (persero), di samping bank sentral yang berperan memberikan regulasi dalam lalu lintas keuangan dan perbankan nasional. Dalam sejarahnya kemudian, Bank Indonesia sebagai bank sentral telah memperoleh posisi yang mandiri terlepas dari lembaga pemerintahan.

Perkembangan perbankan nasional pernah mencapai klimaknya, ketika pemerintah meluncurkan paket-paket deregulasi perbankan, yang antara lain terkenal sebagai Kebijakan 27 Oktober 1988 (Pakto 27/1988) dan Kebijakan 29 Januari 1990 (Pakjan 29/1990). Paket-paket deregulasi perbankan tersebut secara riil, telah mampu meningkatkan pengedaran dana masyarakat melalui bank-bank dan pasar modal. Industri perbankan nasional mencapai momentum sedemikian rupa, bahkan dampaknya pun masih terasa hingga sekarang.

Dinamika perkembangan industri perbankan nasional semakin menarik, dengan banyaknya bank-bank asing yang menyerbu Indonesia sebagai pasar yang potensial, karena memiliki jumlah penduduk yang banyak. Alternatif perbankan juga semakin bertambah, dengan mulai

menggeliatnya industri perbankan syariah. Kenyataan ini menarik untuk diamati, mengingat peranan perbankan banyak melibatkan kepentingan masyarakat.

Bersamaan dengan pesatnya industri perbankan tersebut, jasa-jasa pelayanan perbankan, juga semakin gencar dipasarkan. Salah satu jasa pelayanan perbankan, adalah Safe Deposit Box. Perbankan syariah melaksanakan Safe Deposit Box, dengan lembaga Wadi'ah Amanah atau Ijarah.

Safe Deposit Box, merupakan salah satu jasa pelayanan yang ditawarkan oleh bank umum, berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Salah satu usaha bank umum menurut Pasal 6 (butir h) adalah menyediakan tempat untuk menyimpan barang atau surat berharga.

Salah satu segi yang menarik dari Safe Deposit Box, adalah belum begitu dikenalnya jasa pelayanan perbankan ini, dibandingkan jasa pelayanan perbankan yang lainnya. Hal ini disebabkan, pertama, hanya sejumlah kecil bank yang menyelenggarakan usaha ini, sehubungan dengan canggih dan mahalnyafasilitas yang diperlukan. Kedua, hanya sedikit masyarakat yang memilih investasi dalam bentuk barang-barang berharga, yang menuntut penyimpanan aman (safety) tersebut. Ketiga, Safe Deposit Box sebagai salah satu jasa pelayanan perbankan kurang gencar dipromosikan, dibandingkan dengan jasa pelayanan perbankan

lainnya seperti kartu kredit, tabungan, deposito dan berbagai jenis fasilitas pinjaman (kredit).

Segi lain yang menarik dan mendorong untuk menelitinya, bahwa Safe Deposit Box merupakan suatu bentuk perikatan antara pihak bank dan pihak nasabah (masyarakat konsumen). Penulis tertarik untuk mengetahui secara lebih jelas aspek mekanisme operasional Safe Deposit Box, maupun aspek hukum Safe Deposit Box, dengan menuangkannya dalam tesis berjudul “Pelaksanaan Penyelenggaraan Safe Deposit Box Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. di Jakarta”.

Faktor-faktor yang mendasari beroperasinya jasa pelayanan Safe Deposit Box antara lain, adalah kepekaan bisnis pihak bank dalam mengantisipasi kebutuhan masyarakat pemilik barang-barang berharga, terhadap kebutuhannya akan tempat penyimpanan yang aman atas barang-barang berharga miliknya. Dari sisi kepentingan bank, penyelenggaraan jasa Safe Deposit Box juga merupakan diversifikasi usaha yang menguntungkan bank, sebab bisa mengoptimalkan luas ruangan yang ada. Dari sisi kepentingan masyarakat pemilik barang-barang berharga (nasabah), pemakaian jasa Safe Deposit Box akan menekan rasa kekhawatirannya, atas risiko yang mengancam keselamatan barang-barang berharga miliknya.

Apabila dilihat dari aspek hubungan hukum para pihak, maka hubungan hukum tersebut tertuang dalam perjanjian yang tertulis (kontrak). Akibat hukum dari suatu perjanjian, adalah terdapatnya

pemenuhan hak dan kewajiban. Tujuan perjanjian akan tercapai, apabila kedua belah pihak melaksanakan hak dan kewajibannya, sebagaimana yang telah disepakati bersama, karena perjanjian yang telah disepakati akan mengikat sebagai undang-undang, yang harus ditaati oleh kedua belah pihak, sebuah asas *pacta sun servanda* berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Merupakan persoalan hukum, bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi atau kemungkinan terjadi *overmacht* (*force majeure*). Persoalan risiko dan kepada siapa risiko tersebut dibebankan, akan menjadi persoalan yang khas dan klasik, yang harus diupayakan penyelesaian hukumnya.

Undang-undang, dalam hal ini Pasal 6 butir (h) Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992, hanya menyebutkan bahwa Bank Umum menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga. Ketentuan tersebut tidak memberikan ketegasan, tentang jenis perjanjian dari usaha yang dimaksudkan. Dengan adanya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ternyata ketentuan Pasal 6 butir (h) ini tidak berubah sehingga tetap berlaku. Sebenarnya ketentuan tersebut merupakan perkembangan baru, karena jauh sebelum itu, Undang-undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967, dalam Pasal 23 ayat (8) tegas mengatakan, bahwa Bank Umum menyewakan tempat penyimpanan barang-barang berharga.

Dalam praktek perbankan, Safe Deposit Box merupakan perjanjian sewa-menyewa. Hal ini sebagaimana pula dengan pendapat yang dikemukakan oleh Thomas Suyatno :

“Safe Deposit Box merupakan salah satu sistem pelayanan bank kepada masyarakat dalam bentuk bank menyewakan box dengan ukuran tertentu untuk menyimpan barang-barang berharga dengan jangka waktu tertentu dan nasabah menyimpan sendiri kunci kotak pengaman tersebut”.¹

Dalam pada itu pengertian perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 K.U.H.Perdata adalah :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa termasuk perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak harus berprestasi. Dengan demikian kewajiban yang satu merupakan hak bagi pihak yang lainnya. Kewajiban pihak yang menyewa berdasarkan Pasal 1560 K.U.H.Perdata adalah :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada persetujuan mengenai itu, menurut persetujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan”.

Adapun kewajiban pihak yang menyewakan berdasarkan Pasal 1550 K.U.H.Perdata adalah :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;

¹ Thomas Suyatno, et al, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia, Jakarta,1988, hal. 66.

3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang ten tram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa”.

Apabila diterapkan dalam praktek penyelenggaraan Safe Deposit Box oleh perbankan, maka yang terjadi adalah bahwa pihak yang menyewakan (bank), tetap menguasai barang yang disewakannya. Dengan perkataan lain, bank sebagai pihak yang menyewakan tidak menyerahkan barang yang disewakannya tersebut kepada penyewa ,sebagaimana yang diwajibkan oleh Pasal 1550 K.U.H.Perdata.

Apabila diperhatikan, maka penyelenggaraan Safe Deposit Box dalam praktek perbankan tersebut, sekilas seperti penitipan barang dan bukan sewa menyewa. Hal ini sebagaimana pengertian penitipan berdasarkan Pasal 1694 K.U.H.Perdata yang mengatakan :

“Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seseorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya”.

Kekhususan dari penyelenggaraan Safe Deposit Box, yang dalam praktek perbankan dikualifikasikan sebagai perjanjian sewa menyewa, menarik sekali untuk diteliti lebih jauh. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN SAFE DEPOSIT BOX PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK. , DI JAKARTA”**.

1.2.Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah :

1. Bagaimanakah mekanisme operasional penyelenggaraan Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Jakarta?
2. Termasuk dalam perjanjian apakah Safe Deposit Box, apabila dikaji berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata?
3. Bagaimanakah kedudukan hukum, hak-hak dan kewajiban pihak bank dan nasabah, terutama dalam hal terjadi wanprestasi maupun overmacht dan bagaimanakah penyelesaiannya?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme operasional penyelenggaraan Safe Deposit Box dalam praktek perbankan.
2. Untuk mengetahui jenis perjanjian Safe Deposit Box dikaji dari aspek hukum perjanjian.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum, hak-hak dan kewajiban-kewajiban nasabah, jika terjadi wanprestasi maupun overmacht.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perjanjian, khususnya perjanjian sewa menyewa dan perjanjian penitipan barang.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga dan bermanfaat bagi masyarakat luas sebagai konsumen perbankan.

1.5.Sistematika Penulisan

Dalam membahas dan menguraikan permasalahan dari tesis ini, penulis akan membaginya dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan jelas dan baik.

Bab I : Pendahuluan

Bab Pendahuluan berisikan antara lain latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini merupakan landasan teori dalam pembahasan berikutnya. Bab ini terdiri dari dua sub bab, masing-masing Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Sewa Menyewa. Dalam bab ini juga akan diuraikan pengertian perjanjian, syarat-syarat perjanjian, jenis-jenis perjanjian dan personalia dalam suatu perjanjian. Diuraikan pula tentang ketentuan wanprestasi dan akibat-akibatnya, serta mengenai hapusnya perjanjian.

Bab III : Metode Penelitian

Dalam bab ini akan uraikan mengenai Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Obyek Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Metode Penyediaan Data serta Metode Analisis Data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini akan menguraikan tentang Pelaksanaan dan Mekanisme Operasional Safe Deposit Box, Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box, Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box, Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box, Subyek dan Obyek Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box, Bentuk Perjanjian Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box, Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box, Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box, Overmacht dan Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box, serta Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box.

Bab V : Penutup

Bab ini memuat kesimpulan yang akan menjawab permasalahan yang telah dikemukakan, serta memberikan saran atas dasar pembahasan pada bab-bab sebelumnya.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA

2.1. Pengertian Perjanjian

Ketentuan tentang perjanjian diatur dalam Buku III K.U.H Perdata. Sebelum mendapatkan gambaran yang jelas tentang pengertian perjanjian, perlu dikemukakan bahwa Buku III. K.U.H. Perdata tersebut berjudul “Tentang Perikatan”. Artinya, perjanjian memiliki hubungan yang erat dengan perikatan, dalam hal ini perjanjian itu merupakan salah satu sumber dari perikatan . Oleh karena itu Buku III K.U.H. Perdata perlu dipahami lebih dahulu.

Buku III K.U.H. Perdata terdiri dari 18 bab. Dalam pada itu ketentuan umum tentang perikatan yang berlaku terhadap semua perjanjian diatur pada Bab I sampai Bab IV, sedangkan ketentuan perjanjian-perjanjian khusus diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII.

Selain dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang, perikatan juga dapat lahir dari keputusan pengadilan, moral fatusun, penawaran, dan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini hanya dibahas perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian.

Definisi tentang perjanjian diberikan oleh Pasal 1313 K.U.H Perdata, yakni “pejanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Terhadap rumusan Pasal tersebut Ny. Soedewi Masjchoen Sofwan, memberikan pendapat :

“Pasal 1313 mengatakan, apa yang disebut perjanjian, akan tetapi yang disebut itu sangat kurang lengkap, lagi pula terlalu luas. Yang dikatakan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan termasuk kata “perbuatan” (“handeling”) dan juga tindakan-tindakan seperti “zaakwaarneming”, “onrechtmatige daad” dan sebagainya, yang itu menimbulkan perutangan karena undang-undang; kecuali jikalau kata tadi diartikan sebagai “perbuatan hukum” (“rechtshandeling”) sebaliknya Pasal 1313 itu juga terlalu luas, karena mencakup pula pelangsungan perkawinan, hal membuat janji-janji perkawinan (“huwelijksvoowarden”) dan perbuatan-perbuatan semacam itu dalam lapangan hukum keluarga, yang menimbulkan perjanjian juga istimewa sifatnya; perjanjian-perjanjian ini semuanya dikuasai oleh ketentuan tersendiri, sehingga Buku III B.W. tidak berlaku terhadapnya, setidak-tidaknya tidak berlaku secara langsung.”²

Karena kelemahan Pasal 1313 K.U.H. Perdata tersebut para sarjana memberikan rumusan tersendiri mengenai pengertian perjanjian atau persetujuan.

Menurut R. Setiawan, ”persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”³

Sudikno Mertokusumo, berpendapat: “perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”⁴

Sedangkan R. Subekti, mengemukakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁵

Dari beberapa definisi tentang perjanjian yang telah dikemukakan di atas, dapat di ketahui bahwa di dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur, antara lain sebagai berikut :

1. ada para pihak;
2. kata sepakat dari para pihak;

² Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, hal. 1.

³ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perserikatan*, hal. 49.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Perikatan (Suatu Pengantar)*, hal. 97.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 1.

3. ada tujuan yang hendak dicapai;
4. ada prestasi yang hendak dilaksanakan.

Dari beberapa pendapat di atas juga diketahui bahwa istilah *overeenkomst* diterjemahkan sebagai perjanjian, sedangkan pendapat lain menterjemahkannya sebagai persetujuan. Untuk menghindari kesimpangsiuran pengertian istilah tersebut, dalam tulisan ini penulis mempergunakan istilah perjanjian.

Hal sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh R.Subekti :

“Perkataan “persetujuan” (kalau dilihat dari segi terjemahan saja) memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda “*Overeenkomst*” yang dipakai oleh B.W., tetapi karena perkataan “perjanjian” oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum, kami condong pada pemakaian istilah “perjanjian.”⁶

2.2.Asas-asas Hukum Perjanjian

Dalam perjanjian dijumpai beberapa asas hukum, baik berhubungan dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian, akibat perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian.

Pengertian asas hukum itu sendiri menurut Sudikno Mertokusumo, adalah :
“dasar-dasar atau petunjuk arah pembentukan hukum positif”.⁷

Oleh karena itu asas hukum bukanlah peraturan konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam setiap sistem hukum. Asas-asas hukum perjanjian yang di maksud adalah, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik.

⁶ R. Subekti, *Op.cit.*, hal. 3.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hal. 32.

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berhubungan dengan kapan saat lahirnya perjanjian. Istilah Konsensualisme itu sendiri berasal dari kata “Konsensus” yang berarti kesepakatan. Maksud dari kesepakatan adalah bahwa antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tercapai suatu persesuaian kehendak. Apa yang dikehendaki pihak yang satu harus pula dikehendaki oleh pihak lain.

Menurut asas konsensualisme , perjanjian telah lahir sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. R. Subekti, dalam hal ini mengemukakan :

“Asas konsensualisme mempunyai arti yang penting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan tercapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkannya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus.”⁸

Terdapatnya asas konsensualisme ada di dalam Pasal 1320 K.U.H. Perdata. Pasal 1320 K.U.H. Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan para pihak;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Terdapat pengecualian atas berlakunya asas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 K.U.H. Perdata tersebut. Pengecualian

⁸ R. Subekti, Op.cit., hal. 5.

tersebut adalah untuk beberapa jenis perjanjian yang di samping diperlukan kata sepakat dari para pihak, oleh Undang-undang juga ditetapkan suatu formalitas tertentu (perjanjian formil), atau oleh Undang-undang ditetapkan adanya penyerahan nyata atas barang yang menjadi obyek perjanjian (perjanjian riil). Perjanjian-perjanjian yang dimaksud antara lain adalah :

- a. Perjanjian perdamaian {dading};
- b. Perjanjian penghibahan benda tidak bergerak;
- c. Perjanjian penitipan barang;
- d. Perjanjian pinjam pakai.

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) K.U.H. Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Para pihak diberi kebebasan untuk membuat aturan-aturan sendiri mengenai perjanjian yang mereka adakan, namun apabila mereka tidak menentukan sendiri, maka terhadap aturan-aturan mengenai perjanjian tersebut mereka tunduk pada ketentuan K.U.H. Perdata.

Kata “semua” yang terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) K.U.H. Perdata menimbulkan beberapa hal yang berhubungan dengan kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian, yaitu dalam arti :

- a. setiap orang adalah bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian;
- b. setiap orang adalah bebas untuk membuat perjanjian dengan siapapun;
- c. setiap orang bebas untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. setiap orang bebas untuk menentukan bentuk dari perjanjian yang dibuatnya;
- e. setiap orang adalah bebas untuk menentukan pada ketentuan mana perjanjian yang dibuatnya itu akan tunduk;

c. Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda dikenal sebagai asas kekuatan mengikatnya perjanjian. Asas ini berhubungan akibat suatu perjanjian. Perjanjian dibuat berdasarkan Pasal 1320 K.U.H. Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang. Hal ini berarti para pihak yang mengadakan tidak dapat melepaskan diri secara sepihak terhadap perjanjian yang bersangkutan tanpa kesepakatan yang secara sengaja memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lainnya maka dapat dinyatakan wanprestasi.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) K.U.H. Perdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maksud perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma kepatutan dan kesulitan. Dalam hal ini Undang-undang tidak memberikan pengertian tentang apa yang di maksud dengan kepatutan dan kesusilaan. Abdulkadir Muhammad, mengemukakan :

“jika dilihat dari katanya, kepatuhan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan, sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai “nilai yang patut, pantas, layak, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana bersama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.”⁹

Asas itikad baik ini menjadi penting apabila terjadi perselisihan tentang pelaksanaan perjanjian.

2.3.Syarat – Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Meskipun perjanjian yang terbentuk dengan kata sepakat telah mengikat para pihak yang membuatnya, tetapi perjanjian yang telah terbentuk itu belum sah. Undang-undang masih memberikan ketentuan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hal. 99.

Sebelum dikemukakan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, perlu dikemukakan pula bahwa perjanjian memiliki tiga unsur, yakni essentialia, naturalia dan accidentalia.

Unsur essentialia, adalah unsur mutlak yang harus ada agar suatu perjanjian itu sah syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian dan suatu sebab yang halal.

Unsur naturalia, adalah yang selazimnya melekat pada perjanjian meskipun tanpa diperjanjikan secara khusus. Atau dengan perkataan lain unsur naturalia adalah unsur secara diam-diam dianggap ada karena sudah melekat pada perjanjian.

Unsur accidentalia, adalah unsur yang harus disebut secara tegas dalam perjanjian, misalnya waktu yang telah ditentukan untuk saat pembayaran.

Adapun mengenai perjanjian agar dinyatakan sah dan memiliki akibat hukum adalah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Menurut Pasal 1320 K.U.H. Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat-syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyeknya yaitu pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian itu sendiri.

Apabila syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini menunjukkan bahwa selama belum ada permintaan pembatalan, maka perjanjian tersebut berjalan terus seperti halnya perjanjian yang tidak mempunyai cacat. Berbeda halnya syarat obyektif, yang apabila tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga perjanjian yang bersangkutan dianggap tidak sah.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditunjukkan di atas akan diuraikan berikut ini .

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya .

Kesepakatan merupakan syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian.

Dalam hal ini R. Subekti, mengemukakan:

“Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan harus dinyatakan .kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui orang lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan kata sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.”¹⁰

Dalam pada itu Pasal 1321 K.U.H. Perdata menentukan bahwa kata sepakat adalah tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena hal-hal di bawah ini:

- a. Kesesatan dan kekhilafan (*dwaling*);
- b. Paksaan (*dwang*);
- c. Penipuan (*bedrog*);

Kesesatan atau kekhilafan menurut ketentuan Pasal 1322 K,U,H Perdata akan mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian apabila kekhilafan itu

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 6.

mengenai dua hal, yaitu mengenai hakekat barang yang menjadi obyek perjanjian (*error en substantia*); serta mengenai pihak lawan dengan siapa seseorang tersebut telah mengadakan perjanjian (*error en persona*). Sehingga dikatakan terdapat kekhilafan, apabila kehendak seseorang pada waktu mengadakan perjanjian itu dipengaruhi oleh kesan palsu, baik mengenai barang maupun orangnya. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga dikatakan terdapat kekhilafan apabila kehendak seseorang pada waktu mengadakan perjanjian itu dipengaruhi oleh kesan palsu, baik mengenai barang maupun orangnya. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga seandainya orang tersebut tidak khilaf mengenai barang yang diperjanjikan, juga mengenai orang dengan siapa ia mengadakan perjanjian, maka ia tidak akan memberikan kesepakatannya.

Adapun yang dimaksud dengan paksaan menurut ketentuan Pasal 1324 ayat {1} K.U.H. Perdata adalah :

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat ketakutan orang tersebut bahwa dirinya atau kekeyaannya terancam suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani {psikis}, bukan paksaan jasmani {fisik}. Sehingga dikatakan terdapat paksaan, apabila kesepakatan tersebut dinyatakan tidak berdasarkan kesukarelaan, melainkan karena adanya ancaman yang dilarang oleh hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan penipuan, adalah apabila salah satu pihak dengan memberikan keterangan yang palsu atau tidak benar, dengan disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan dalam memberikan kesepakatannya. Pasal 1328 ayat (1) K.U.H. Perdata pada pokoknya menentukan, bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh suatu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak lain tidak membuat perjanjian jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Akibat hukum tidak ada kesepakatan, karena terdapatnya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan pada hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1454 K.U.H. Perdata pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun. Dalam hal paksaan, waktu tersebut mulai berlaku sejak paksaan itu berhenti. Sedangkan dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1329 K.U.H. Perdata.

Pada umumnya seseorang dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, yaitu telah mencapai umur 21 tahun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1330 K.U.H. Perdata, orang-orang tidak cakap untuk mengadakan suatu perjanjian adalah:

1. orang-orang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang pada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang-orang yang disebut di atas apabila akan membuat perjanjian harus diwakili oleh wali mereka. Seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Sedangkan untuk orang yang ditaruh di bawah pengampuan ada di bawah pengawasan wali pengampunya. Bagi seorang wanita yang bersuami apabila akan melakukan perbuatan hukum, harus mendapatkan ijin dari suaminya.

Mengenai ketidakcakapan seorang perempuan yang bersuami untuk melakukan perbuatan hukum dan menghadap di muka pengadilan, sebagai mana ditentukan Pasal 108 juncto Pasal 110 K.U.H. Perdata, oleh Mahkamah Agung telah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963, seorang perempuan yang bersuami sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Yang perlu diingat adalah hirarkhis peraturan perundang-undangan di Negara Indonesia, berdasarkan Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966, yang mendapatkan kedudukan SEMA di bawah Undang-undang. Berdasarkan asas hukumnya, sebenarnya SEMA tersebut tidak dapat

menghapuskan atau merubah K.U.H. Perdata, sebab peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak dapat menghapuskan peraturan perundangan yang lebih tinggi.

Tetapi dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka ketentuan-ketentuan dalam .K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa seorang perempuan yang bersuami tidak cakap melakukan perbuatan hukum, dicabut oleh Pasal 66 Undang-undang Perkawinan tersebut. Sehingga Pasal 66 Undang-undang Perkawinan merupakan dasar hukum yang kuat, untuk menyatakan bahwa seorang perempuan yang bersuami telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maupun menghadap di muka pengadilan.

Dalam kaitan ini Pasal 31 Undang-undang Perkawinan menyatakan:

- (1) Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama masyarakat.
- (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
- (3) Suami adalah kepala keluarga dan istri ibu rumah tangga.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Akibat ketidakcakapan membuat perjanjian, adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya pada hakim. Apabila pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian berlaku bagi para pihak.

c. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, adalah bahwa obyek perjanjian itu harus cukup jelas dan tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya, sebagaimana dapat disimpulkan dari Pasal 1333 K.U.H.Perdata. Dengan perkataan lain, suatu hal tertentu, adalah prestasi yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu perjanjian.

Prestasi dalam suatu perjanjian, harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang menjadi obyek perjanjian, harus cukup jelas ditentukan jenisnya. Dalam hal ini jumlahnya boleh tidak disebutkan, asalkan dapat dihitung.

Syarat penyebutan pokok suatu barang dalam perjanjian paling sedikit menentukan jenisnya, merupakan keharusan yang disebutkan dalam Pasal 1333 ayat {1} K.U.H.Perdata. Hal ini dipandang penting, untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, apabila terjadi persengketaan di kemudian hari.

Apabila suatu hal tertentu sebagaimana yang diuraikan, perjanjian tersebut dianggap tidak ada obyek perjanjiannya, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1320 K.U.H. Perdata, bukanlah suatu sebab yang mendorong seseorang membuat perjanjian, melainkan isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan Pasal 1337 K.U.H. Perdata menyebutkan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, misalnya adalah perjanjian jual beli satwa langka yang dilindungi undang-undang. Perjanjian yang berlawanan dengan kesusilaan, misalnya perjanjian memberikan kenikmatan seksual tanpa melalui pernikahan. Perjanjian yang berlawanan dengan ketertiban umum, misalnya perjanjian jual beli manusia sebagai budak.

Akibat hukum dari suatu perjanjian dengan suatu sebab yang tidak halal, adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini maka tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian tersebut di muka hakim. Demikian halnya, apabila suatu perjanjian dibuat tanpa suatu sebab, maka perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sebagaimana yang dapat disimpulkan dari Pasal 1335 K.U.H.Perdata.

2.4.Jenis-jenis perjanjian

Secara umum jenis perjanjian dapat digolongkan sebagai berikut:

a. Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian sepihak, adalah :

“perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah.”¹¹

Sedang yang dimaksudkan dengan perjanjian timbal balik, adalah :

¹¹ Abdulkadir Muhammad, Op.cit, hal. 86.

“perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada dua belah pihak.”¹²

Dengan demikian, dalam perjanjian sepihak, maka pihak yang memperoleh hak dari perjanjian tersebut tidak dibebani dengan kewajiban. Sebaliknya pihak yang dibebani dengan kewajiban, tidak memperoleh hak sebagai kebalikan atas kewajiban yang telah dipikulnya. Sedangkan perjanjian timbal balik, merupakan perjanjian yang memberikan hak serta kewajiban kepada kedua belah pihak, secara timbal balik. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang paling umum dan banyak dilaksanakan, misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan banyak lagi yang lain.

b. Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensuil, adalah suatu perjanjian yang untuk lahirnya sudah cukup, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak mengenai pokok perjanjiannya. Tanpa dituntut suatu bentuk atau cara tertentu, apabila sudah tercapai kesepakatan tentang pokok perjanjian, maka dikatakan telah terbentuk perjanjian dan mengikat para pihak. Yang termasuk dalam jenis perjanjian konsensuil ini, antara lain adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, dan sebagainya.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian riil, adalah suatu perjanjian yang di samping memerlukan kesepakatan, juga memerlukan adanya penyerahan nyata atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Yang termasuk dalam jenis perjanjian riil, adalah perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai.

¹² Ibid., hal. 86.

c. Perjanjian Khusus dan Perjanjian Umum

Perjanjian khusus, adalah suatu perjanjian yang telah diatur di dalam K.U.H. Perdata, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar-menukar, dan sebagainya. Perjanjian khusus ini disebut pula perjanjian bernama, karena telah mempunyai nama sendiri.

Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian umum, adalah suatu perjanjian yang tidak diatur dalam K.U.H. Perdata. Perjanjian umum ini disebut juga dengan perjanjian tidak bernama, atau ada pula yang menamakan sebagai perjanjian jenis baru. Perjanjian umum ada yang bersifat tunggal, misalnya perjanjian jual beli dengan angsuran; dan ada pula yang bersifat campuran, misalnya beli sewa. Karena perkembangan ekonomi, perjanjian umum ini dalam masyarakat jumlahnya tak terbatas.

d. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Dengan Alas Hak Yang Membebani.

Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah. Dalam perjanjian penghibahan ini, maka pihak yang memperoleh hak atas barang yang dihibahkan kepadanya tersebut, tidak dibebani kewajiban sebagai kebalikan atas hak yang diperolehnya.

Adapun pengertian dari perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah suatu perjanjian yang atas prestasi dari pihak yang satu, selalu terdapat

kontra-prestasi dari pihak lain. Dalam hal ini Abdulkadir Muhamad, mengemukakan :

“kontra-prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif {imbalan}.”¹³

Misalnya jika A menyerahkan suatu barang tertentu kepada B, maka B menyanggupi memberikan kepada A sejumlah uang.

e. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

Yang dimaksud dengan perjanjian kebendaan, adalah suatu perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, misalnya pand, hipotik.

Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian obligator, adalah suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian timbul hak dan kewajiban para pihak. Misalnya dalam perjanjian jual beli, pembeli berhak untuk menuntut penyerahan barang, penjual berhak pembayaran harga. Demikian pula kebalikannya, pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

2.5. Personalia Dalam Perjanjian

Menurut R. Subekti :

“yang dimaksud dengan “personalia” dalam satu perjanjian adalah siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian”.¹⁴

¹³ Abdulkadir Muhammad, Op.cit., hal. 86.

¹⁴ R. Subekti, Op.cit, hal. 29.

Pada dasarnya, perjanjian hanya mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Asas ini dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1315 dan Pasal 1340 K.U.H.Perdata.

Pasal 1315 K.U.H.Perdata menentukan, “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

Dengan demikian ketentuan Pasal 1315 K.U.H.Perdata di atas mengandung dua unsur pokok:

- (1) mengikatkan diri, yaitu kesanggupan-kesanggupan untuk sesuatu yang telah dinyatakan dalam perjanjian;
- (2) minta ditetapkan suatu janji, yaitu hak-hak atas sesuatu yang diperoleh atau dapat menuntut sesuatu.

Asas kepribadian yang menggambarkan terhadap berlakunya suatu perjanjian yang sifatnya sepihak {unilateral}, arti pihak yang sifatnya sepihak {unilateral}, artinya pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu tidak dibebani kewajiban-kewajiban sebagai kebalikannya, demikian pula pihak yang menerima kewajiban-kewajiban tidak mendapatkan hak-hak yang diperolehnya. Sebaliknya yang memikul kewajiban-kewajiban, juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikan dari kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya.

Pasal 1340 K.U.H.Perdata mempertegas lagi berlakunya asas kepribadian.

Ketentuan Pasal 1340 K.U.H.Perdata mengatakan sebagai berikut :

“perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

Dengan demikian pada dasarnya seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri.

Dengan perkataan lain, suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat menimbulkan keuntungan maupun kerugian bagi pihak ketiga.

Namun demikian, terdapat pengecualian terhadap berlakunya asas kepribadian. Pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1317 K.U.H. Perdata, yang dinamakan dengan “janji untuk pihak ketiga ini, yaitu seseorang membuat perjanjian yang di dalamnya memberikan hak-hak kepada pihak.

Pasal 1317 ayat {1} K.U.H. Perdata mengemukakan tentang janji untuk pihak ketiga sebagai berikut :

“lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji. Yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian janji yang seperti itu”.

Menurut R. Setiawan :

“yang dimaksud “janji” kepentingan pihak ketiga (derden) adalah suatu janji oleh para pihak dituangkan dalam suatu persetujuan, dimana ditentukan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan suatu prestasi”.¹⁵

Adapun saat timbulnya hak bagi pihak ketiga, terhadap prestasi yang dijanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian tersebut adalah sejak pihak ketiga itu menyatakan kehendak mempergunakan prestasi tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1317 ayat {2} K.U.H.Perdata.

¹⁵ R. Setiawan, Op.cit., hal. 54.

Personalia dalam suatu perjanjian menjadi bertambah luas, dengan adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1518 K.U.H. Perdata, yang meliputi pula para ahli waris kedua belah pihak yang mengadakan suatu perjanjian . Pasal 1518 K.U.H. Perdata menentukan bahwa :

“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikian maksudnya”

Pasal 1318 K.U.H. Perdata menyebutkan orang-orang yang memperoleh hak dari pihak yang mengadakan perjanjian, yang dapat dibagi menjadi dua golongan :

- (1) orang-orang yang memperoleh hak dari seseorang secara tidak terinci atau tidak disebutkan satu persatu, misalnya ahli waris dari seseorang yang meninggal, suami atau istri terhadap kekayaan istri atau suaminya;
- (2) orang-orang yang memperoleh hak dengan alas hak khusus, yaitu mereka yang memperoleh hak dari orang lain secara khusus {mengenai barang-barang tertentu}.

2.6.Wanprestasi dan akibat-akibatnya.

Setiap perjanjian sebagaimana telah dikemukakan dimuka, selalu memuat suatu hal tertentu. Dalam hal ini, suatu hal tertentu tersebut adalah prestasi. Sehingga sebelum mengutarakan pengertian wanprestasi, perlu dikemukakan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan prestasi.

Prestasi, adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur di dalam setiap perikatan, baik perikatan yang bersumber pada perjanjian, undang-undang maupun yang lainnya.

Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat suatu ataupun tidak berbuat sesuatu. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1234 K.U.H. Perdata yang menyebutkan :

“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Pengertian memberikan sesuatu, meliputi pula kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan merawatnya sebagai bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1235 K.U.H. Perdata.

Dalam pada itu pengertian penyerahan sebagaimana yang disebutkan oleh Pasal 1235 ayat (1) K.U.H. Perdata memiliki dua pengertian :

- (1) Penyerahan kekuasaan nyata atas barang yang menjadi obyek perjanjian dari debitur kepada kreditur, misalnya jual beli barang bergerak:
- (2) Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian dari debitur kepada kreditur yang disebut dengan penyerahan yuridis, misalnya jual beli tanah.

Sedangkan yang dimaksud dengan berbuat sesuatu, adalah melakukan sesuatu perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian, misalnya prestasi untuk membuat sebuah patung, dan sebagainya.

Adapun pengertian prestasi tidak berbuat sesuatu, adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan yang telah diperjanjikan, misalkan tidak melakukan pemasangan iklan seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi terjadi, disebabkan oleh kesalahan debitur sendiri. Wanprestasi itu sendiri berarti prestasi buruk. Menurut R. Subekti, wanprestasi dapat berupa hal-hal seperti berikut :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan melakukan;
- b. melaksanakan apa yang diperjanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan ;
- c. melaksanakan apa yang diperjanjikan, akan tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.”¹⁶

Persoalannya adalah, sejak kapan saat seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi. Dalam hal ini perlu diperhatikan, apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ataukah tidak.

Dalam perjanjian yang tidak ditentukan tenggang waktu pemenuhan prestasinya, maka debitur perlu diperingatkan secara tertulis yang berisi suatu perintah bahwa debitur segera atau pada waktu tertentu harus memenuhi kewajibannya. Jika tidak dipenuhi, ia telah dinyatakan wanprestasi atau lalai. Namun apabila dalam perjanjian tersebut telah ditentukan tenggang waktu pemenuhan prestasinya, maka debitur sudah dianggap wanprestasi dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1238 K.U.H. Perdata.

Pasal 1238 K.U.H.Perdata menyebutkan, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, lewatnya waktu yang ditentukan.”

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan mengenai bentuk-bentuk pernyataan lalai atau wanprestasi, yakni :

¹⁶ R. Subekti, Pp.cit., hal. 46.

- a. Surat perintah secara tertulis dari seorang juru sita, yang sering disebut dengan *somatie* atau *ingebreke stelsing* atau *exploit juru sita*, yaitu suatu perintah resmi oleh juru sita pengadilan yang disampaikan kepada debitur atau tergugat;
- b. Suatu akta sejenis *exploit juru sita*, yaitu akta otentik yang sejenis *exploit juru sita*;
- c. Isi dari perjanjian itu sendiri.

Akibat hukum yang diterima oleh debitur yang wanprestasi adalah sanksi atau hukuman. Menurut Abdulkadir Muhamad, tentang akibat hukum wanprestasi adalah ;

“Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi, adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

- (i) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur {Pasal 1243 K.U.H. Perdata}. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- (ii) Dalam perjanjian timbal balik {bilateral}, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 K.U.H. Perdata).
- (iii) Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi {Pasal 1237 K.U.H.Perdata}. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- (iv) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim {Pasal 181 ayat 1 HIR}. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku bagi untuk semua perikatan.
- (v) Memenuhi perjanjian, jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai pembayaran ganti kerugian {Pasal 1267 K.U.H.Perdata}”.¹⁷

Dari beberapa akibat hukum tersebut, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan :

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, Op.cit., hal. 24.

- a. meminta pelaksanaan perjanjian meskipun sudah terlambat;
- b. meminta ganti kerugian menurut Pasal 1243 K.U.H.Perdata dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
- c. meminta pelaksanaan perjanjian disertai ganti kerugian;
- d. meminta kepada hakim, supaya perjanjian dibatalkan;
- e. meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai kerugian.

K.U.H. Perdata tidak secara jelas dan tegas mengemukakan wujud kerugian akibat wanprestasi. Ketentuan Pasal 1243 K.U.H.Perdata hanya menyebutkan, bahwa ganti kerugian meliputi biaya, rugi dan bunga.

Biaya, adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Rugi, adalah kerugian karena kerusakan barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan bunga, adalah hilangnya keuntungan yang akan diperoleh kreditur karena tidak berprestasinya debitur.

Dalam hubungan ini Abdulkadir Muhamad, mengemukakan pendapat :
“ganti kerugian itu harus berdasarkan nilai uang, jadi harus berupa uang bukan barang”.¹⁸

Kewajiban debitur untuk membayar ganti kerugian kepada kreditur, akibat wanprestasi yang telah dilakukannya, oleh undang-undang diberikan pembatasan-pembatasan yang bersifat untuk melindunginya dari perbuatan sewenang-wenang pihak kreditur. Pembatasan-pembatasan tersebut terdapat dalam Pasal 1247 dan Pasal 1248 K.U.H. Perdata.

¹⁸ Ibid., hal. 40.

Pasal 1247 K.U.H. Perdata mengatakan :

“Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhi perikatan itu karena sesuatu tipu daya yang di lakukan olehnya”

Sedangkan Pasal 1248 K.U.H.Perdata menentukan :

“Bahkan jika hal itu dipenuhi perikatan itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang, merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan”

Dengan demikian, terdapat dua pembatasan kerugian yang harus dibayar oleh debitur sebagai akibat wanprestasi yang telah dilakukannya. Kedua pembatasan kerugian tersebut adalah :

- a. kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan;
- b. kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi.

Sehubungan dengan pemenuhan prestasi, ada kalanya dalam perjanjian sudah ditentukan barang sebagai jaminan untuk dapat dijual kreditur apabila debitur wanprestasi.

Hal lain yang dapat dituntut oleh seorang kreditur akibat debitur wanprestasi adalah tuntutan pembatalan perjanjian melalui hakim sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1266 dan 1267 K.U.H.Perdata.

Pasal 1266 K.U.H perdata pada intinya mengatakan, bahwa syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal balik. Dalam hal ini demikian, perjanjian dimintakan pembatalan kepada hakim, bukan batal demi hukum.

Sedangkan Pasal 1267 K.U.H Perdata menentukan sebagai berikut:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dapat dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

2.7.Overmacht dan Risiko

Istilah overmacht secara umum diartikan sebagai keadaan memaksa.

Menurut Abdulkadir Muhamad :

”Keadaan memaksa, ialah keadaan tidak dapat dipenuhi prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.”¹⁹

Selanjutnya Abdulkadir Muhammad, mengemukakan pendapat :

“Unsur-unsur yang dapat dipenuhi prestasi dalam keadaan memaksa itu ialah :

- (a) Tidak penuhi prestasi, karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- (b) Tidak dipenuhi prestasi, karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- (c) Peristiwa itu tidak bisa diketahui atau diduga akan terjadi, pada waktu membuat perikatan baik, oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur”²⁰

Dalam hal terjadi overmacht, debitur tidak disalahkan, karena keadaan tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Misalnya barang yang menjadi obyek perjanjian musnah atau hancur karena banjir. Sehubungan dengan itu pengertian overmacht dibedakan menjadi dua, yakni overmacht yang bersifat tetap dan overmacht yang bersifat sementara.

¹⁹ Ibid., hal. 27.

²⁰ Ibid., hal. 28.

Overmacht yang bersifat tetap, adalah apabila debitur tidak dapat lagi memenuhi, atau walaupun masih mungkin untuk memenuhinya tidak mempunyai arti lagi bagi debitur, misalnya barang yang menjadi obyek perjanjian musnah, karena bencana alam. Akibat hukum dari overmacht bersifat tetap, adalah hapusnya perjanjian.

Adapun yang dimaksud dengan overmacht bersifat sementara, adalah apabila overmacht itu hanya mengakibatkan tertundanya pelaksanaan pemenuhan prestasi untuk sementara waktu. Apabila overmacht tersebut berakhir, maka kreditur masih berhak menuntut pemenuhan prestasi.

Dengan terdapatnya dua macam overmacht tersebut, muncul dua macam teori:

4.1. Teori obyektif

Dasar teori ini adalah ketidakmungkinan. Teori ini mengatakan, bahwa seorang debitur dapat mengemukakan dalam keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasinya tidak mungkin dapat dilaksanakan bagi setiap orang. Misalnya, sebuah hotel terbakar di luar kesalahan pemiliknya, maka pihak hotel tidak dapat melaksanakan kewajibannya menyediakan kamar.

4.2. Teori subyektif

Teori ini mengatakan, bahwa terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan atau kemampuan pribadinya, tidak dapat memenuhi prestasinya. Menurut teori ini debitur masih

mungkin memenuhi prestasinya, meskipun mengalami kesulitan-kesulitan.

Dalam pada itu pengaturan *overmacht* di dalam K.U.H.Perdata terdapat pada Pasal 1244 dan Pasal 1245.

Pasal 1244 K.U.H. Perdata mengatakan bahwa debitur diharuskan membayar ganti kerugian, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya dalam melaksanakan perjanjian itu, karena sesuatu hal yang tidak dapat diduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kecuali jika ada itikad buruk pada debitur.

Yang dimaksud dengan kalimat “sesuatu hal yang tidak dapat diduga”, adalah keadaan memaksa yang membebaskan debitur dari tanggung jawabnya mengganti kerugian. Sehingga beban pembuktian dibebankan kepada debitur, sebagai pembelaannya atas terlambat atau tidak dilaksakannya perjanjian.

Sedang Pasal 1245 K.U.H.Perdata pada pokoknya menentukan bahwa tidak ada ganti kerugian yang harus dibayar, apabila karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberi atau berniat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa kedua Pasal tersebut, yakni Pasal 1244 dan Pasal 1245 K.U.H.Perdata, mengatur hal yang serupa, yaitu soal membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti kerugian dalam hal terdapat keadaan memaksa.

Selanjutnya persoalan yang timbul dengan adanya *overmacht* ini, adalah siapa yang harus memikul risiko. Pengertian risiko itu sendiri menurut R.Subekti, adalah :

“Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena kejadian di luar kesalahan salah satu pihak”.²¹

Dalam hal mengenai risiko ini, undang-undang membedakannya menjadi dua, yaitu risiko pada perjanjian sepihak dan risiko pada perjanjian timbal balik.

Pada perjanjian sepihak, persoalan risiko hanya diatur dalam Pasal 1237 K.U.H.Perdata, yang menentukan; “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan atas tanggungan si berpiutang”.

Atas ketentuan Pasal 1237 K.U.H.Perdata tersebut R.Subekti, menjelaskan bahwa :

“Perikatan tanggungan dalam hal ini sama dengan “risiko”. Dengan begitu, dalam perikatan untuk berikan suatu barang tertentu tadi, jika barang ini belum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipikul oleh “si berutang”, yaitu yang berhak menerima barang itu.”²²

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa perjanjian sepihak yang prestasinya memberikan sesuatu barang tertentu, risiko atas terjadinya *overmacht* ditanggung oleh kreditur.

Pada perjanjian timbal balik persoalan mengenai risiko diatur oleh Pasal 1460 dan Pasal 1545 K.U.H Perdata. Pasal 1460 K.H.Perdata menentukan:

”Jika kebendaan yang dijual itu suatu barang yang sudah ditentukan maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli

²¹ R. Subekti, Op.cit., hal. 98.

²² Ibid, hal. 98.

meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya”.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari ketentuan Pasal tersebut adalah, bahwa perjanjian jual beli suatu barang tertentu, risiko ditanggung oleh pembeli dalam penyerahan barang tersebut ia berkedudukan sebagai kreditur, karena ia berhak menuntut penyerahan barangnya.

Karena ketentuan Pasal 1460 K.U.H.Perdata tersebut dirasa tidak adil, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan ketua Pengadilan Negeri seluruh Indonesia, tidak memberlakukan Pasal tersebut bersama beberapa Pasal K.U.H.Perdata yang lain.

Selanjutnya adalah, risiko pada perjanjian tukar menukar. Ketentuan Pasal 1545 K.U.H. Perdata mengatakan :

“Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar salah pemilikinya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menukar kembali barang yang telah di berikan dalam tukar menukar.”

Kesimpulan yang dapat diambil dari ketentuan tersebut, adalah bahwa dalam keadaan memaksa, maka risiko pada perjanjian tukar-menukar dipikul oleh masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan.

Ketentuan tentang risiko perjanjian timbal balik di atas saling bertentangan, sebab pada perjanjian jual beli risiko dibebankan pada kreditur. Dengan demikian menjadi persoalan ketentuan mana yang dijadikan pedoman bagi perjanjian timbal balik.

Sehubungan dengan itu R. Subekti mengemukakan pendapat :

”Apa yang ditetapkan untuk perjanjian tukar menukar itu harus dipandang sebagai asas berlaku pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian timbal balik, karena peraturan yang diletakkan dalam Pasal 1545 itu memang setepatnya dan seadilnya”.²³

Pengaturan perihal risiko pada perjanjian timbal balik juga terdapat pada perjanjian sewa-menyewa, meskipun tidak dikatakan secara tegas dengan penyebutan istilahnya.

Pasal 1553 ayat (1) K.U.H Perdata mengatakan:

”Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum”.

Ketentuan Pasal 1553 ayat (1) K.U.H.Perdata tersebut, sejalan dengan Pasal 1545 K.U.H.Perdata, yang meletakkan risiko kepada pemilik barang. Sebab dapat disimpulkan, bahwa perkataan “gugur demi hukum” berarti para pihak lawannya, sehingga risiko dalam perjanjian sewa menyewa akibat musnahnya barang dibebankan kepada pemilik barang atau pihak yang menyewakan.

2.8.Berakhirnya Perjanjian

Pada umumnya suatu perjanjian akan berakhir apabila tujuan perjanjian itu telah tercapai, yaitu masing-masing pihak telah memenuhi prestasi sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian.

Namun perlu dikemukakan, bahwa hapusnya perjanjian adalah berbeda dengan hapusnya perikatan. Sebab dapat terjadi suatu perikatan hapus, sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Hal ini dapat terjadi, karena di dalam suatu perjanjian sering kali terdiri dari beberapa perikatan.

²³ Ibid, hal. 61.

Sebagai contohnya, adalah dalam perjanjian jual beli. Dengan dibayarnya harga barang maka perikatan mengenai pembayarannya menjadi hapus, sedangkan perikatan mengenai penyerahannya masih tetap ada. Suatu perjanjian akan hapus apabila semua perikatan dalam perjanjian dapat menyebabkan hapusnya semua perikatan, yakni apabila suatu perjanjian berlaku surut, misalnya karena Wanprestasi.

Di samping itu suatu perjanjian juga dapat hapus atau berakhir dengan cara-cara berikut :

- a. Apabila telah ditentukan sendiri oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan dengan penetapan waktu tertentu;
- b. Apabila telah ditentukan oleh undang-undang tentang batas waktu berlakunya suatu perjanjian, misalnya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak boleh lebih dari lima tahun;
- c. Ditentukan oleh para pihak atau undang –undang bahwa apabila terjadi suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir, misalnya jika salah satu pihak meninggal dunia.
- d. Dengan pernyataan penghentian oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan memperhatikan tenggang waktu pengakhiran menurut kebiasaan-kebiasaan setempat, misalnya perjanjian sewa menyewa yang waktunya tidak ditentukan di dalam perjanjian;
- e. Putusan hakim karena ada salah satu pihak mengajukan tuntutan untuk mengakhiri perjanjian.

f. Selama masih berlangsungnya suatu perjanjian para pihak mengadakan kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian yang mereka buat.

B. PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PADA UMUMNYA

2.9. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian khusus yang ketentuan-ketentuannya terdapat dalam Buku III K.U.H.Perdata.

Sistematika Buku III K.U.H.Perdata terdiri dari dua bagian, yaitu Ketentuan umum yang memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya dan ketentuan Khusus yang memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang telah ditentukan oleh K.U.H.Perdata. Dalam hal ini perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bagian yang diatur dalam ketentuan khusus di samping perjanjian yang lainnya, seperti misalnya perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian penitipan barang, dan lain sebagainya.

Pasal 1548 K.U.H.Perdata memberikan definisi sewa menyewa sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari satu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut belakang itu di sanggupi pembayaran.”

Meskipun K.U.H.Perdata telah memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa, namun demikian beberapa sarjana masih memandang perlu untuk memberikan definisi sendiri.

M. Isa Arif, memberikan definisi :

“Bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu berkewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu benda kepada pihak yang lain dengan harga yang oleh pihak yang lain disetujui untuk dibayar.”²⁴

R. Subekti, memberikan definisi sewa-menyewa sebagai berikut :

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi untuk menyerahkan suatu barang untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedang pihak lain menyanggupi untuk membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu yang telah ditentukan.”²⁵

Dengan terdapatnya beberapa definisi mengenai perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat disimpulkan bahwa di dalam sewa-menyewa terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. menyerahkan suatu barang untuk dinikmati ;
- b. selama waktu tertentu ;
- c. pembayaran suatu harga

a. Menyerahkan suatu barang untuk dinikmati .

Barang yang diserahkan sebagai obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah bukan untuk dimiliki melainkan hanya dikuasai, dipakai atau dinikmati. Sehingga dalam sewa-menyewa hak milik tidak beralih. Dengan perkataan lain penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka, bukan penyerahan hak milik, seperti halnya dalam perjanjian jual beli.

²⁴ M..Isa Arif, *Perikatan Bersumber Perjanjian*, hal. 43.

²⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hal. 84.

Oleh karena dalam sewa-menyewa tidak terjadi penyerahan hak milik, maka pihak yang menyewakan tidak harus sebagai pemilik barang yang menjadi obyek sewa-menyewa. Hal ini sebagaimana yang dikemukakan oleh R. Subekti :

“Karena kewajiban yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian, maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.”²⁶

Dalam hal ini barang yang menjadi obyek sewa-menyewa. Ketentuan Umum sewa-menyewa mengatakan bahwa semua jenis barang baik yang bergerak maupun tak bergerak, dapat disewakan. Ketentuan Umum tentang sewa-menyewa ini termuat dalam Bagian kesatu Bab Ketujuh Buku III K.U.H.Perdata.

Sehubungan dengan barang yang dapat menjadi obyek sewa-menyewa ini Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan pendapat :

“Oleh karena maksud dari sewa-menyewa adalah untuk dikemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakaiannya berakibat musnahnya barang itu, misalnya barang-barang makanan.”²⁷

b. Selama waktu tertentu

Yang dimaksud oleh Pasal 1548 K.U.H.Perdata dengan menyebutkan perkataan “waktu tertentu”, bukanlah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa-menyewa harus ditentukan lebih dahulu suatu jangka waktu yang telah tertentu. Namun demikian masing-masing pihak harus dapat menghentikan atau mengakhiri sewa-menyewa tersebut, dengan memperhatikan tenggang waktu

²⁶ R. Subekti, Op.cit, hal. 40.

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, hal. 43.

tertentu menurut adat dan kebiasaan setempat. Dalam pelaksanaannya pun sering terjadi bahwa sewa-menyewa diadakan untuk jangka waktu yang tidak tertentu.

c. Dengan pembayaran suatu harga

Pembayaran suatu harga sewa merupakan salah satu unsur yang harus ada dalam sewa-menyewa. Dalam hal ini pembayaran harga sewa merupakan hak yang akan diterima oleh yang menyewakan.

Yang menjadi perhatian adalah wujud pembayaran harga sewa. Dalam hal ini apakah harus berwujud uang? Ternyata K.U.H.Perdata sendiri tidak memberikan ketentuan. Dalam kenyataan sehari-hari pembayaran dengan sejumlah uang adalah pembayaran harga sewa yang paling umum. Dalam hal ini karena uang di samping alat pembayaran yang sah, juga paling mudah dan praktis.

Sehubungan dengan hal ini R.Subekti, berpendapat :

“Kalau jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.”²⁸

Dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, maka pembayaran harga sewa dengan bentuk barang atau jasa tersebut tidak akan merubah sifat dari perjanjian sewa-menyewa itu sendiri.

2.10. Pengaturan Perjanjian Sewa-menyewa

Dalam hal ini pengaturan sewa-menyewa, maka di samping ketentuan yang secara khusus mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa juga diterapkan

²⁸ R. Subekti, Op.cit, hal. 41.

ketentuan-ketentuan umum Buku III K.U.H.Perdata sepanjang di dalam ketentuan khusus menyimpang.

Ketentuan-ketentuan khusus yang mengatur perjanjian sewa-menyewa terdapat pada Bab VII Buku III K.U.H.Perdata. Menurut sistematikanya, Bab VII Buku III K.U.H Perdata dibagi menjadi empat bagian, yaitu :

Bagian I : tentang ketentuan-ketentuan umum

Bagian II : tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan tanah.

Bagian III : tentang aturan-aturan yang khusus berlaku bagi sewa rumah dan parabol rumah.

Bagian IV : tentang aturan-aturan yang khusus berlaku bagi sewa tanah.

Dari sistematika di atas dapat diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa kotak simpanan pengaman atau yang lebih dikenal dengan istilah Safe Deposit Box tidak terdapat pengaturannya atau tidak diatur di dalam Bab VII Buku III K.U.H Perdata. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Bab VII Buku III K.U.H.Perdata diterapkan secara analogi terhadap perjanjian sewa-menyewa kotak simpanan pengaman.

Dalam pada itu perlu dikemukakan kembali bahwa sifat Buku III K.U.H.Perdata adalah hanya sebagai hukum pelengkap, oleh karena itu para pihak diberikan kesempatan untuk membuat aturan-aturan atau kesepakatan-kesepakatan sendiri mengenai perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan dalam hal undang-undang maupun kesepakatan kedua belah pihak tidak memberikan ketentuan secara lengkap mengenai perjanjian sewa-menyewa yang mereka

adakan, maka pelaksanaannya dapat berpedoman menurut kepatutan atau kebiasaan setempat. Hal ini sebagaimana pula dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 1339 K.U.H.Perdata yang mengatakan :

“persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

2.11. Lahir dan Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa.

Perjanjian sewa-menyewa adalah bersifat konsensual artinya perjanjian telah sah dan mengikat kedua belah pihak pada saat kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, barang dan harga sewa, sehingga dikatakan bahwa kesepakatan para pihak mengenai barang dan harga merupakan unsur yang mutlak perjanjian sewa-menyewa terbentuk.

Dalam pada itu perlu dibedakan antara lahirnya perjanjian sewa-menyewa dengan sahnya perjanjian sewa-menyewa. Untuk melahirkan sewa-menyewa adalah cukup dengan tercapainya kesepakatan kedua belah pihak mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Namun demikian, untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa di samping harus ada kesepakatan mengenai pokok perjanjian, juga harus memenuhi syarat-syarat lain yang telah ditentukan oleh Pasal 1320 K.U.H.Perdata, yaitu :

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan diri ;
- (2) kecakapan untuk suatu perikatan ;
- (3) suatu hal tertentu ;
- (4) suatu sebab yang halal.

Dengan demikian dapat terjadi bahwa perjanjian sewa-menyewa telah lahir, namun tidak sah sebab syarat-syarat lain sebagaimana yang telah ditentukan oleh Pasal 1320 K.U.H.Perdata tidak dipenuhi. Sehubungan dengan itu perlu dikemukakan bahwa yang dimaksudkan “tidak sah“ memiliki dua pengertian, yakni tidak sah dalam arti batal demi hukum dan tidak sah dalam arti dibatalkan.

Perjanjian sewa-menyewa dikatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat obyektifnya, yaitu suatu hal tertentu dan atau sebab yang halal. Sedangkan perjanjian sewa-menyewa dapat dikatakan dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektifnya, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan atau kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kesepakatan kedua belah pihak dan pemenuhan syarat-syarat lain sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 K.U.H.Perdata merupakan dasar agar suatu perjanjian sewa-menyewa lahir dan sah.

2.12. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua subyek, yaitu yang menyewakan dan penyewa. Kedua subyek dalam sewa-menyewa tersebut masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Apa yang menjadi hak yang menyewakan merupakan kewajiban bagi penyewa, sebaliknya apa yang menjadi kewajiban yang menyewakan merupakan hak penyewa. Dengan perkataan lain pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam beberapa hal dapat kedudukan sebagai kreditur, dan dalam hal berkedudukan sebagai debitur.

Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Dalam hal subyek perjanjian sewa-menyewa tersebut berupa orang, maka disyaratkan orang yang dimaksud harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan oleh peraturan hukum tidak dibatasi atau dilarang dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah, misalnya tidak dilarang oleh peraturan kepailitan.

Adapun yang dimaksud dengan sudah dewasa, adalah apabila sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum mencapai usia 21 tahun. Pada umumnya seseorang dikatakan dapat melakukan perbuatan hukum apabila telah mencapai kedewasaan di samping memenuhi aturan yang telah ditentukan di atas.

Dalam hal orang-orang belum dewasa tersebut berkehendak mengadakan perjanjian sewa-menyewa, maka yang harus bertindak adalah orang tua atau walinya. Sedangkan untuk orang yang tidak sehat pikirannya, maka yang harus bertindak adalah pengawasnya. Untuk orang yang di bawah pengampuan yang mewakili adalah pengampunya. Dan untuk orang yang berada dalam keadaan pailit yang bertindak adalah Balai Harta Peninggalan (BHP).

Pembahasan berikutnya adalah mengenai obyek perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal ini obyek perjanjian sewa-menyewa adalah suatu barang yang disewa dan harga sewa.

Sehubungan dengan barang yang dapat dijadikan obyek dalam perjanjian sewa-menyewa ini, Bab VII Buku III K.U.H.Perdata di dalam ketentuan umumnya hanya menyebutkan bahwa semua jenis barang baik yang bergerak maupun tak bergerak dapat disewakan. Ketentuan mengenai barang yang disewa

tersebut masih sangat umum dan luas, oleh karena itu beberapa sarjana memberikan pendapatnya.

Hofman dan De Burger berpendapat :

“Barang-barang bertubuh saja yang dapat disewa.”²⁹

Sedangkan menurut R. Subekti, :

“Perjanjian sewa-menyewa dapat mengenai barang apa saja.”³⁰

Pada bagian lain K.U.H.Perdata justru memberikan ketentuan bahwa terdapat hak yang dapat disewakan di samping ada pula hak yang tidak dapat disewakan.

Hak yang dapat disewakan adalah berdasar pada ketentuan Pasal 772 K.U.H Perdata yang berbunyi “tiap-tiap pemakai hasil diperbolehkan menikmati haknya dengan diri sendiri, menyewakannya atau menggadaikannya, bahkan bolehlah ia menjualnya, membebaninya atau menghibahkannya,”

Sedangkan hak yang tidak dapat disewakan adalah hak pakai dan hak mendiami. Hal ini sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 823 K.U.H.Perdata yang mengatakan “pemakai tidak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain”; dan Pasal 827 K.U.H.Perdata yang berbunyi “hak mendiami tak boleh diserahkan atau disewakan kepada orang lain”.

Adapun mengenai harga sewa, K.U.H.Perdata tidak memberikan ketentuan tentang apa wujud pembayaran sewa tersebut. Sehubungan dengan hal itu R. Subekti, berpendapat :

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, Op.cit, hal. 442.

³⁰ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, hal. 42.

”Dalam hal sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang-barang atau jasa”.³¹

2.13. Bentuk perjanjian sewa-menyewa

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa sifat perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual. Sebab perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, maka dapat diambil kesimpulan bahwa K.U.H.Perdata tidak memberikan syarat bahwa perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan akta otentik. Dengan demikian perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisanpun dianggap sudah mengikat para pihak.

Dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan K.U H. Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa, maka diketahui bentuk perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun lisan. Sehingga perjanjian sewa-menyewa lazim dibuat secara sederhana dengan akta dibawah tangan, karena secara lisan pun telah sah.

Ketentuan-ketentuan K.U.H.Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa yang dapat dibuat secara lisan maupun tulisan dapat dilihat pada Pasal 1570 dan Pasal 1571 K.U.H.Perdata.

Pasal 1570 K.U.H.Perdata pada pokoknya mengatakan bahwa :

“jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”.

Sedangkan Pasal 1571 K.U.H Perdata mengatakan :

“jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak

³¹ R. Subekti, Op.cit, hal .41.

menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

2.14. Hak dan kewajiban pihak-pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Pihak-pihak perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dengan demikian pembahasan mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian sewa-menyewa ini pun terdiri dari dua bagian, yaitu hak dan kewajiban yang menyewakan, dan hak kewajiban penyewa.

a. Hak dan kewajiban yang menyewakan

Sebagaimana diketahui perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak harus berprestasi. Sehingga dalam banyak hal apa yang merupakan hak penyewa menjadi kewajiban yang menyewakan dan sebaliknya kewajiban penyewa merupakan hak bagi yang menyewakan.

Hak-hak pihak yang menyewakan tersebut adalah :

- (1) Menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yang bersangkutan;
- (2) Perlakuan yang baik atas barang yang disewakannya;
- (3) Menerima kembali barang yang disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir;
- (4) Menurut pembatalan perjanjian sewa-menyewa dengan disertai penggantian kerugian, atau melepaskan sewanya kepada orang lain.

Sedangkan kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan yang harus dilaksanakan sebagaimana telah ditentukan oleh K.U.H.Perdata adalah :

- i. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- ii. Memelihara barang yang disewakan dengan seksama sehingga barang tersebut dapat dipakai oleh penyewa sebagaimana dimaksudkan dalam perjanjian.
- iii. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa-menyewa.
- iv. Melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu untuk dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban penyewa.
- v. Menanggung segala cacat dari barang yang disewakan yang merintangikan pemakaian barang tersebut, sekalipun pihak yang menyewakan tidak mengetahuinya pada waktu perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat.
- vi. Mengenai kerugian apabila cacat-cacat di atas mengakibatkan bagi penyewa.

Perlu ditambahkan bahwa kewajiban pihak yang menyewakan untuk memberikan kenikmatan yang tenteram di atas adalah dimaksudkan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga atas barang yang disewakan. Namun kewajiban untuk memberikan kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewakan ini tidak termasuk pengamanan-pengamanan dalam arti gangguan-gangguan fisik. Dalam hal gangguan-gangguan fisik yang dialami penyewa di dalam penggunaan barang yang disewakannya menjadi tanggungan penyewa.

b. Hak dan kewajiban penyewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak penyewa mempunyai hak-hak sebagai berikut :

- b. menerima barang yang disewakan pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian yang bersangkutan.
- c. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewakan selama sewa-menyewa tersebut berlangsung.
- d. Menuntut kepada pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi dalam hal penyewa mendapat gangguan-gangguan dari pihak ketiga atas dasar hak yang dikemukakan pihak ketiga tersebut. Dalam hal ini maka tuntutan tersebut sepadan dengan sifat gangguan tersebut.
- e. Menuntut agar pihak yang menyewakan ditarik sebagai dalam perkara apabila penyewa digugat oleh pihak ketiga di pengadilan.
- f. Berhak atas ganti kerugian apabila pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakannya dalam keadaan cacat sehingga mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa dalam penggunaannya.

Sedangkan kewajiban-kewajiban penyewa yang harus dilaksanakan adalah :

- (1) Berdasarkan ketentuan Pasal 1560 K.U.H.Perdata pihak penyewa harus melaksanakan dua kewajiban utama, yaitu :
 - menggunakan barang yang disewanya sebagai seorang bapak rumah yang baik
 - membayar harga sewa pada waktu-waktu yang ditentukan.

- (2) Melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari atas barang yang disewanya
- (3) Melengkapi sendiri perabotan rumah secukupnya dalam hal disewa tersebut sebuah rumah kediaman, kecuali apabila penyewa memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa.
- (4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewanya, kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut dapat terjadi karena suatu hal di luar kesadaran penyewa.

Adapun yang dimaksudkan dengan kewajiban untuk menggunakan barang yang disewanya sebagai seorang bapak rumah yang baik adalah kewajiban untuk menggunakan barang yang disewanya seolah-olah barang tersebut adalah kepunyaan sendiri. Apabila ternyata penyewa menggunakan barang yang disewanya dengan tujuan lain yang menyimpang dari apa yang dimaksudkan di dalam perjanjiannya, maka yang menyewakan berhak untuk meminta pembatalan.

2.15. Tempat Pembayaran Harga Sewa

Bab VII Buku III K.U.H. Perdata tentang perjanjian sewa-menyewa tidak memberikan ketentuan tentang tempat pembayaran sewa. Oleh karena itu untuk menentukan suatu tempat pembayaran harga sewa mendasarkan pada ketentuan umum perjanjian yang mengatur tentang tempat pembayaran bagi seorang debitur.

Pasal 1393 K.U.H.Perdata memberikan ketentuan sebagai berikut :

“Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjiannya : jika dalam perjanjiannya tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran mengenai yang sudah ditetapkan harus terjadi di tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat. Di luar kedua hal

tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal si berpiutang, selama orang ini terus-menerus berdiam dalam kerisedenan dimana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat, dan di dalam hal-hal lainnya di tempat si berutang.”

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 1393 K.U.H.Perdata di atas, maka dapat di ambil kesimpulan bahwa pembayaran dapat dilakukan di tempat sebagai berikut :

- (1) pembayaran harga sewa harus dilaksanakan di tempat yang telah ditentukan di dalam perjanjiannya, apabila telah ditetapkan dalam perjanjian.
- (2) Pembayaran harga sewa harus dilakukan di tempat di mana barang yang disewakan itu berada, apabila perjanjiannya tidak menetapkan tempat pembayaran.
- (3) Pembayaran harga sewa dilakukan di tempat tinggal penyewa, apabila pembayaran tidak dilakukan di tiga tempat seperti tersebut di atas.

2.16. Wanprestasi dan Akibat-akibat Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.

Sebagaimana telah disebutkan pada bab terdahulu bahwa dikatakan terdapat wanprestasi, apabila seorang debitur karena kesalahannya sendiri sama sekali tidak memenuhi prestasi; terlambat memenuhi prestasi; salah dalam memenuhi prestasi; atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Semua bentuk wanprestasi di atas pada dasarnya dapat pula terjadi pada perjanjian sewa-menyewa, di samping tentunya bentuk wanprestasi yang terdapat ketentuannya dalam Buku III Bab VII tentang perjanjian sewa-menyewa.

Pasal 1552 ayat (2) K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa :

“jika cacad-cacad itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi”.

Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa terdapat ketentuannya di dalam Pasal 1559 ayat (1) dan Pasal 1561 K.U.H.Perdata.

Dalam hal ini Pasal 1559 ayat (1) K.U.H.Perdata mengatakan :

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewa kepada seorang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati persetujuan ulang sewa.”

Sedangkan Pasal 1561 K.U.H. Perdata menentukan sebagai berikut :

“Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk keperluan lain dari pada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akibat dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa di samping dapat menuntut pemenuhan prestasi, juga dapat menuntut pembatalan perjanjian, menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Sehubungan dengan pengertian tentang biaya, rugi dan bunga, Ny.Sri Soedewi Masjcoen Sofwan, menjelaskan :

“Kosten (biaya-biaya) ialah pengeluaran-pengeluaran yang sesungguhnya

“schaden” (kerugian-kerugian) ialah berkurangnya harta kekayaan karena

kehilangan atau kerusakan dan “interessen” (bunga-bunga) tertuju kepada keuntungan yang tidak diperoleh.”³²

2.17. Overmacht dan Risiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.

Mengulang kembali apa yang telah dikemukakan di muka, bahwa yang dimaksud dengan overmacht adalah suatu peristiwa atau kejadian yang terjadi selama berlangsungnya perjanjian yang mengakibatkan tidak dapat dipenuhinya prestasi sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya sedangkan kejadian atau peristiwa tersebut di luar kesalahan salah satu pihak.

Sehubungan dengan terjadinya overmacht, maka persoalan yang timbul adalah siapa yang berkewajiban memikul risiko. Pengertian risiko sebagaimana dikemukakan di muka, adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh satu kejadian atau peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak. Sehingga risiko tidak lain adalah persoalan tentang kewajiban memikul kerugian sebagai akibat terjadinya overmacht.

Dalam pada itu Bab VII Buku III K.U.H.Perdata tidak menyebutkan secara jelas ketentuan mengenai risiko dalam perjanjian sewa-menyewa dan siapa yang harus memikulnya. Akan tetapi ketentuan tentang risiko merupakan kesimpulan dari Pasal 1533 K.U.H.Perdata. Adapun Pasal 1153 K.U.H Perdata menentukan sebagai berikut :

“jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah si penyewa minta pengurangan harga sewa, atau ia akan meminta bahkan pembatalan

³² Ny.Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian A*, hal. 24.

persetujuan sewanya; tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itupun ia berhak atas suatu ganti-rugi”.

Dengan demikian terhadap ketentuan Pasal 1553 K.U.H.Perdata dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut :

- (1) Dalam hal barang yang menjadi obyek sewa-menyewa musnah sama sekali di luar kesalahan salah satu pihak, risiko sepenuhnya ditanggung oleh pemilik barang.
- (2) Dalam hal hanya sebagian barang yang disewakan musnah, maka penyewa dapat memilih membatalkan perjanjian atau pengurangan harga sewa.

2.18. Berakhirnya Sewa-menyewa

Undang-undang membedakan sewa-menyewa menjadi dua bentuk, yakni sewa-menyewa tertulis dan lisan. Meskipun sewa-menyewa itu sendiri merupakan perjanjian konsensual, namun perbedaan itu dipandang penting untuk menentukan saat berakhirnya sewa-menyewa.

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1570 sampai dengan Pasal 1572 K.U.H.Perdata dapat diketahui, bahwa dalam hal sewa-menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum apabila waktu yang di tentukan telah lewat, tanpa perlu memberitahukan untuk pemberhentian sewa tersebut. Sedangkan dalam hal sewa di buat dengan lisan, maka sewa-menyewa tersebut berakhir apabila pihak yang satu memberitahukan pada pihak yang lain bahwa ia hendak memberhentikan atau mengikuti tenggang waktu yang diharuskan

menurut kebiasaan setempat. Apabila tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggap sewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.

Undang-undang juga menentukan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1575 K.U.H. Perdata bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir dengan meninggalkan pihak yang menyewa maupun pihak yang menyewa.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian sebagai suatu sarana yang pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³³ Oleh karena itu, data dan informasi yang dikumpulkan harus relevan dengan persoalan yang dihadapi, artinya data tersebut harus bertalian, berkaitan, mengena dan tepat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Agar data-data yang diperoleh dapat memenuhi kriteria seperti di atas, maka setiap langkah dalam melaksanakan penelitian harus didasari tata cara kerja yang disebut metode penelitian.

Metode penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁴

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

³³ Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Penelitian hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: UI Press, 1985), hal. 1.

³⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, (Yogyakarta : Fakultas Psikologi UGM, 1985), hal. 4.

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data sekunder dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁵ Dalam penelitian ini, hukum merupakan variabel independent. Hukum sebagai alat perilaku masyarakat. Dan hukum harus dilaksanakan sebagaimana yang tertulis.³⁶

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berbentuk deskriptif analitis, yaitu cara pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki (seorang, lembaga perusahaan dan lain sebagainya) sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang ini.³⁷

3.3. Obyek Penelitian

Obyek yang diteliti adalah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Jakarta dan pada Kantor Notaris di Jakarta dan Kota Bekasi serta beberapa responden selaku nasabah pemakai Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Jakarta.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1984), hal. 7.

³⁶ Ery Agus Priyojo, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian* (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP, 2003/2004), hal. 20.

³⁷ H.Hadari Nawawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajah mada University Press, 1992), hal. 47.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan :

1. Data Primer

Data Primer, adalah data yang langsung dari masyarakat.³⁸ Data primer diperoleh dengan wawancara langsung kepada subyek penelitian. Wawancara dilakukan dengan bebas terpimpin, dimana peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sebelum wawancara dimulai, akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk mengembangkan kepada pertanyaan yang lebih luas dari apa yang ada dalam daftar pertanyaan.

2. Data Sekunder

Data sekunder, adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.³⁹ Data sekunder yang diperoleh dengan studi kepustakaan yaitu mengumpulkan, menyeleksi dan meneliti peraturan perundang-undang, buku, sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti termasuk data-data lain yang ada pada instansi terkait yang diperoleh dari obyek penelitian. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan berpikir yang bersifat teoritis.

3.5. Metode Penyajian Data

Setelah data diperoleh baik berupa data primer maupun sekunder kemudian dilakukan editing yaitu memeriksa/meneliti data yang diperoleh untuk menjamin

³⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal. 52.

³⁹ *Loc.cit.*

apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.⁴⁰ Dalam editing dilakukan pembedaan data yang keliru, menambahkan data yang kurang, melengkapi data yang belum lengkap.

3.6. Metode Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang telah terkumpul, kemudian diolah dan dianalisis. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu suatu analisa terhadap data yang diperoleh yang sukar untuk diukur dengan angka.⁴¹ Metode kualitatif digunakan, karena data yang diperoleh adalah data deskriptif yaitu apa yang telah dinyatakan secara lisan dan tertulis, juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Pada kegiatan analisis data, data yang diperoleh akan disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis, dan pada akhirnya dipakai untuk memperoleh kesimpulan akhir. Kesimpulan akhir tersebut merupakan jawaban terhadap permasalahan pada penelitian.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 53.

⁴¹ *Ibid*, hal. 64.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pelaksanaan dan Mekanisme Operasional Safe Deposit Box

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta, menyelenggarakan Safe Deposit Box adalah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan income bank dengan cara sejenis diversifikasi usaha, dengan mengoptimalkan luas ruangan yang dimilikinya. Bangunan bank yang kokoh dan modern, ditambah sumber daya manusia yang dimilikinya, termasuk bagian keamanan yang bekerja dengan baik, telah menjadi salah satu modal dasar yang diperlukan, selain modal kepercayaan masyarakat yang terus dibangun. Selanjutnya bank tinggal melengkapi fasilitas khazanah yang tersusun dengan kotak-kotak yang terbuat dari logam bermutu dan dilengkapi sistem alarm yang modern.

Pengertian Safe Deposit Box dalam konsepsi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. adalah kotak yang terbuat dari logam bermutu tinggi yang dilengkapi dengan kunci berpengamanan ganda dan ditempatkan di ruang khazanah untuk lebih menjamin keamanannya. Ruang khazanah adalah suatu ruang Bank Rakyat Indonesia yang berpengamanan dengan dikelilingi besi logam yang kuat dan tahan api, di mana Safe Deposit Box diletakkan.

Dalam kerangka hukum, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. melaksanakan Safe Deposit Box sebagai perjanjian sewa menyewa. Dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. sebagai pihak yang menyewakan Safe Deposit Box, pihak nasabah sebagai pihak yang menyewa (penyewa) Safe Deposit

Box. Hubungan sewa menyewa ini dituangkan dalam “Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.”

Proses terjadinya perikatan dalam pelaksanaan penyelenggaraan Safe Deposit Box diawali dengan penyampaian keinginan calon nasabah untuk menyimpan barang berharganya di bank. Pihak bank menjelaskan bahwa keinginan tersebut akan dipenuhi oleh bank dengan cara calon nasabah menjadi penyewa Safe Deposit Box sebagai tempat untuk menyimpan barangnya. Pihak bank menjelaskan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk meliputi harga sewa dan ukuran-ukuran kotak, jangka waktu sewa, ketentuan tentang jenis-jenis barang yang tidak boleh disimpan dalam Safe Deposit Box, dan sebagainya.

Nasabah kemudian diminta untuk mengisi dan menandatangani surat “Permohonan Penyewaan Safe Deposit Box”. Surat permohonan dalam bentuk formulir tersebut memuat data-data pemohon (nasabah), juga keterangan bahwa pemohon menyatakan tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dan ketentuan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkaitan dengan penyewaan Safe Deposit Box.⁴²

Data-data pemohon meliputi pemohon untuk perorangan dan pemohon non perorangan. Untuk pemohon perorangan meliputi data nama pemohon, alamat pemohon, bukti diri pemohon, dan nomor telephone pemohon. Untuk pemohon non perorangan meliputi data nama perusahaan pemohon, nomor akta perusahaan pemohon, nama pengurus perusahaan, alamat perusahaan.

⁴² Peni Anggraeni, Wawancara Pribadi, Divisi Pelayanan Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Cabang Utama Jakarta, (Jakarta, 18 April 2008).

Data lainnya adalah data mengenai Safe Deposit Box yang akan disewanya, yaitu meliputi data jenis Safe Deposit Box, nomor Safe Deposit Box, jangka waktu sewa Safe Deposit Box, jumlah uang sewa Safe Deposit Box, serta sistem pembayaran Safe Deposit Box, apakah melalui pembayaran tunai, debit rekening atau cek.

Nasabah diminta membubuhkan contoh-contoh (specimen) tanda tangannya, juga contoh-contoh tanda tangan dari kuasa penyewa (nasabah) pada Kartu Contoh Tanda Tangan, apabila penyewa menunjuk kuasa yang sewaktu-waktu akan membuka Safe Deposit Box yang disewanya. Untuk diketahui bahwa penyewa berhak memberi kuasa kepada pihak ketiga dengan menggunakan formulir yang disediakan oleh bank, untuk membuka dan membuat apa yang dikehendaki terhadap isi Safe Deposit Box tersebut dengan persetujuan bank. Dalam hal ini pemegang kuasa harus orang yang dikenal baik oleh penyewa dan telah diperkenalkan kepada bank sesuai dengan bukti pengenal yang dimilikinya, yang aslinya diperlihatkan dan ditunjukkan kepada bank.

Penyewa Safe Deposit Box juga harus menandatangani Surat Pernyataan (bermeterai) yang menyatakan dan berjanji tidak akan menggunakan Safe Deposit Box yang disewanya untuk menyimpan barang-barang yang menurut Undang-undang dilarang atau yang memerlukan izin khusus seperti senjata api, bahan peledak, bahan-bahan kimia, obat-obatan terlarang (termasuk Narkotika dan psikotropika) dan lain-lainnya.

Untuk keperluan pada saatnya nanti di kemudian hari penyewa akan memasuki ruang khazanah Safe Deposit Box, penyewa harus memiliki Kartu Izin

Masuk Ruang Khazanah Safe Deposit Box. Oleh karena itu penyewa diberikan Kartu Izin Masuk Ruang Khazanah Safe Deposit Box dengan menempelkan pas foto ukuran 4x6 cm satu lembar, serta foto dengan ukuran dan jumlah yang sama untuk tiga penerima kuasanya.

Penyewa Safe Deposit Box menandatangani “Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.” sebagai pintu utama keabsahannya sebagai penyewa Safe Deposit Box. Perjanjian ini meliputi sembilan Pasal, dengan perincian sebagai berikut :

- Pasal 1 memuat : Definisi.
- Pasal 2 memuat : Jangka Waktu dan Harga Sewa.
- Pasal 3 memuat : Hak, Kewajiban dan tanggung Jawab Penyewa.
- Pasal 4 memuat : Hak, Kewajiban dan tanggung Jawab Bank.
- Pasal 5 memuat : Tata Cara Pembongkaran.
- Pasal 6 memuat : Pemutusan Perjanjian.
- Pasal 7 memuat : Perselisihan.
- Pasal 8 memuat : Lain-lain.
- Pasal 9 memuat : Penutup.

“Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.” di atas dibuat di bawah tangan, rangkap dua, masing-masing bermeterai Rp.6000,- (enam ribu rupiah).

Nasabah membayar harga sewa sesuai ukuran Safe Deposit Box yang disewanya, beserta uang jaminan. Bank memberikan anak kunci (Customer Key) kepada nasabah, sedangkan anak kunci satunya lagi (Master Key) dipegang oleh

bank. Untuk diketahui, kotak Safe Deposit Box hanya bisa dibuka dengan 2 kunci sekaligus, yaitu Customer Key dan Master Key sekaligus. Nasabah selanjutnya memasukkan sendiri barangnya ke kotak Safe Deposit Box.

4.2.Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box

Dalam praktek perbankan di Indonesia penyelenggaraan Safe deposit box termasuk masih baru dibandingkan dengan penyelenggaraan jasa pelayanan perbankan lainnya. Di samping itu hanya sedikit bank saja yang mengoperasikan safe deposit box ini. Hal ini dapat dipahami sehubungan dengan canggih dan mahalnya fasilitas yang diperlukan untuk jenis usaha pelayanan perbankan yang bersangkutan.

Dalam pada itu di kalangan masyarakat luas sebagai konsumen perbankan, pada umumnya safe deposit box belum begitu dikenal dan dimengerti. Oleh karena itu sebelum lebih jauh dikemukakan tentang perkembangan dan manfaat safe deposit box, penting untuk diketahui terlebih dahulu pengertian mengenai apa yang dimaksudkan dengan perjanjian sewa-menyewa safe deposit box.

Sebagaimana telah dikemukakan pada bab terdahulu, safe deposit box atau kotak pengaman simpanan adalah salah satu usaha bank dalam bentuk bank menyewakan kotak dengan ukuran tertentu untuk digunakan sebagai tempat menyimpan barang-barang berharga dengan jangka waktu tertentu. Perjanjian sewa-menyewa safe deposit box merupakan perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pihak yang menyewakan dan nasabah sebagai pihak penyewa. Dalam hal ini yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah kotak (box) sebagai

tempat menyimpan barang-barang penyewa dan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa.

Untuk kepentingan di atas bank membangun vault (ruang besi) dengan desain sedemikian rupa, serta pemakaian sistem alarm modern. Pemakaian vault, dengan desain sedemikian rupa, serta sistem alarm modern tersebut mampu menghindarkan dari ancaman bahaya kebakaran serta meminimalkan bahaya pembongkaran maupun bentuk kejahatan lainnya.

Upaya yang ditempuh oleh bank seperti tersebut di atas dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan nasabah. Sifat keamanan yang terdapat pada jasa pelayanan ini menjadi perhatian penting sebagaimana yang menjadi tujuan dan harapan nasabah. Berkaitan dengan hal ini maka bank tidak berusaha membuat catatan apapun mengenai isi dari kotak itu, sehingga hanya nasabah sendirilah yang mengetahui wujud barang yang dimasukkan di dalam kotak tersebut.⁴³

Demikian pula halnya untuk sistem penguncian kotak tersebut yang dilakukan dengan teliti dan hati-hati. Dalam hal ini untuk sebuah kotak terdapat dua macam kunci yang berbeda, masing-masing sebuah beserta sebuah lagi cadangannya dipegang pihak bank, dan sebuah kunci lagi berikut cadangannya dipegang oleh nasabah. Untuk membuka kotak tersebut harus menggunakan dua macam kunci sekaligus. Dengan demikian kotak itu tidak dapat dibuka secara sepihak oleh pemegang kunci, baik bank maupun nasabah. Pada saat nasabah memasuki vault (khazanah) tempat menyimpan barang, maka selain harus didampingi petugas

⁴³ *Op.cit*, tanggal 18 April 2008.

bank juga dibatasi maksimal dua orang. Hal ini berkaitan dengan kepentingan pengamanan usaha yang bersangkutan.

Sedangkan yang dimaksudkan dengan jangka waktu tertentu adalah bahwa kontrak safe deposit box berlangsung dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada saat membuat perjanjian. Dalam hal ini safe deposit box dapat berlangsung untuk jangka waktu satu tahun. Nasabah dapat memperpanjang lagi pada saat jangka waktu kontrak telah berakhir. Untuk jangka waktu satu tahun tersebut bank memungut tarif sewa per tahun, dengan pembayaran sewa secara tunai atau sekaligus di muka. Di samping itu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jakarta juga memungut uang jaminan kunci yang uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah apabila masa sewa telah berakhir dan tidak memperpanjang sewa.

Penyelenggaraan safe deposit box meliputi barang-barang berharga, yaitu efek-efek dan surat berharga lainnya seperti dokumen-dokumen, sertifikat, dan sebagainya. Disamping itu termasuk juga batu permata, logam-logam mulia dan barang-barang lainnya, kecuali barang-barang yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Safe deposit box belum begitu lama diselenggarakan oleh dunia perbankan Indonesia pada umumnya. Dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Berkedudukan di Jakarta baru mulai menyelenggarakannya pada tahun 1984. Jika dibandingkan dengan jasa-jasa perbankan lainnya seperti tabungan, deposito, fasilitas kredit, tentu safe deposit box masih muda. Sejalan dengan belum begitu populernya, maka di tahun 1984 itu juga di PT. Bank Rakyat

Indonesia (Persero), Tbk Jakarta hanya terdapat tiga puluh orang nasabah safe deposit box. Di tahun-tahun berikutnya terjadi peningkatan hingga di tahun 2008 mencapai 187 nasabah safe deposit box.⁴⁴

Kebutuhan masyarakat akan pentingnya tempat menyimpan barang-barangnya akan terus meningkat seiring dengan meningkatnya kemajuan di segala sektor kehidupan. Tuntutan modernisasi yang serba praktis, efisien dan efektif akan semakin mendorong masyarakat untuk memanfaatkan jasa perbankan. Akan tetapi dorongan utama untuk menjadi nasabah safe deposit box adalah terletak pada keamanan dan ketenteraman pemilik barang.

Dengan singkat dapat dikatakan bahwa dengan safe deposit box, maka kekhawatiran masyarakat pemilik barang-barang berharga terhadap risiko yang mengancam keselamatan barangnya dapat ditekan. Sebagaimana telah dikemukakan di muka, barang-barang berharga merupakan salah satu alternatif investasi masyarakat, sehingga memerlukan simpanan yang aman.

4.3. Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Secara umum suatu perjanjian sewa-menyewa tunduk pada ketentuan tentang perjanjian sewa-menyewa pada Bab VII Buku III K.U.H.Perdata. Menurut perkembangan yang terjadi dalam praktek, dalam banyak hal bilamana K.U.H.Perdata belum memberikan pengaturan yang lengkap, maka di samping para pihak menuangkan dalam perjanjian-perjanjian, juga terdapat peraturan-peraturan, bahkan untuk bidang tertentu pemerintah bersama DPR menciptakan

⁴⁴ *Op.cit*, tanggal 18 April 2008.

undang-undang. Dalam hal ini K.U.H.Perdata hanya memberikan ketentuan tentang perjanjian sewa-menyewa, namun tidak mengatur mengenai safe deposit box. Dengan demikian sepanjang menyangkut pokok-pokok perjanjian sewa-menyewa maka safe deposit box berpedoman pada perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box sebagai produk perbankan secara umum mendasarkan pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya penulis menyebut Undang-undang Perbankan 1992). Pasal 6 butir (h) Undang-undang Perbankan 1992 menyebutkan bahwa Bank umum menyediakan tempat untuk menyimpan barang atau surat berharga. Kemudian Undang-undang Perbankan 1992 dirubah dengan diundangkannya Undang-undang Perbankan yang baru yaitu Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Perubahan tersebut tidak menyeluruh, namun hanya bagian-bagian tertentu saja (parsial). Dalam hal ini Pasal 6 butir (h) Undang-undang Perbankan 1992 termasuk yang tidak berubah sama sekali. Apabila diperhatikan sebetulnya ketentuan tersebut tidak memberikan ketegasan mengenai jenis perjanjian dari usaha perbankan yang dimaksudkan. Ketentuan Pasal 6 butir (h) Undang-undang Perbankan 1992 merupakan perkembangan baru. Sebelumnya Pasal 23 ayat (8) Undang-undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 (selanjutnya penulis menyebut Undang-undang Perbankan 1967) menyebutkan bahwa bank umum menyewakan tempat menyimpan barang-barang berharga. Dengan adanya Undang-undang Perbankan 1992, maka Undang-undang Perbankan 1967 dicabut dan tidak berlaku lagi.

Singkatnya safe deposit box tidak diatur oleh suatu undang-undang tersendiri atau suatu peraturan tersendiri. Sedangkan Undang-undang Perbankan 1998 sifatnya hanya sebagai dasar hukum untuk penyelenggaraannya. Sehingga pelaksanaan safe deposit box diserahkan sepenuhnya kepada bank umum penyelenggara yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal itu selanjutnya dapat dijelaskan bahwa hubungan sewa menyewa antara nasabah sebagai pihak penyewa dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. sebagai pihak yang menyewakan, hubungan tersebut berpedoman dan mengacu pada “Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.” Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut dibuat standar, oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box merupakan perjanjian baku.

Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. tersebut memuat 9 (sembilan) Pasal. Dengan demikian pengaturan sewa-menyewa safe deposit box, baik menyangkut obyek, hak dan kewajiban masing-masing pihak, persoalan wanprestasi, risiko maupun hal-hal lainnya mengacu pada Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box di atas.

4.4.Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box

Dalam hubungan sewa menyewa Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Terdapat pihak yang menyewakan, yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Terdapat pihak penyewa, yaitu nasabah Safe

Deposit Box. Terdapat barang yang disewakan, yaitu kotak Safe Deposit Box yang berada di ruang khazanah. Terdapat pula harga sewa dan jangka waktu sewa. Mengenai hal ini akan diuraikan dalam sub bab berikutnya.

Sebagaimana yang telah dibahas di Bab II bahwa unsur-unsur perjanjian sewa menyewa berdasarkan K.U.H.Perdata meliputi tiga hal, yaitu :

- a. menyerahkan suatu barang untuk dinikmati;
- b. selama waktu tertentu;
- c. pembayaran suatu harga.

Pada unsur menyerahkan suatu barang untuk dinikmati, yang utama adalah pihak penyewa dapat menikmati sesuatu barang yang disewanya, dalam hal ini kotak Safe Deposit Box tersebut. Substansi bahwa penyewa menerima kenikmatan dari sesuatu barang yang disewanya sesuai tujuannya, menjadikan penyewa tidak harus menguasai fisik barang yang disewanya. Dalam hal perjanjian sewa menyewa Safe Deposit Box di Bank Rakyat Indonesia, penyewa benar-benar menerima penyerahan barang dan menikmati barang yang disewanya tersebut sesuai tujuannya, yaitu untuk menyimpan barangnya.

Pada unsur selama waktu tertentu, hubungan sewa menyewa Safe Deposit Box tersebut telah tertentu jangka waktunya, sehingga unsur “selama waktu tertentu” terpenuhi. Dalam hal ini jangka waktu itu satu tahun dan dapat diperpanjang.

Unsur ketiga, pembayaran suatu harga. Pihak penyewa dipungut biaya sewa sebagai bentuk pembayaran harga atas barang yang disewanya. Pembayaran harus

secara tunai. Jumlah harga pembayaran sewa menyewa Safe Deposit Box ini secara rinci akan diuraikan pada sub bab selanjutnya.

4.5.Subyek dan Obyek Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Sebagaimana halnya sebuah perjanjian sewa-menyewa, maka yang dimaksudkan dengan subyek safe deposit box adalah pihak nasabah sebagai penyewa dan pihak bank sebagai yang menyewakan. Penyewa dan yang menyewakan dalam beberapa hal mempunyai kewajiban untuk berprestasi dan dalam hal lain berhak atas suatu prestasi. Hal ini karena perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik

Subyek yang menjadi nasabah safe deposit box dalam hal ini adalah sebagai berikut :

(1) Orang Pribadi (Perorangan)

Dalam hal nasabah adalah orang pribadi, maka di samping membayar sewa minimal satu tahun, juga wajib menyerahkan fotocopy bukti identitas (kartu tanda penduduk/passport) sebanyak dua buah dan pas foto ukuran 4x6 sebanyak dua lembar. Sehingga apakah seseorang sudah dewasa atau belum dapat diketahui, di samping identitas yang diperlukan. Kedewasaan secara hukum berkaitan dengan kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Pada umumnya dapat dikatakan bahwa untuk dapat mengadakan perjanjian sewa-menyewa secara sah, para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum. Dalam hal ini seseorang cakap melakukan perbuatan hukum adalah apabila orang

tersebut sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun. Ketentuan ini sebagaimana ketentuan tentang kedewasaan yang dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

(2) Badan Hukum (Non Perorangan)

Untuk nasabah badan hukum (perseroan terbatas, koperasi, yayasan), selain membayar sewa minimal satu tahun, juga menyerahkan akta pendirian atau perubahannya bila ada, nama-nama pengurusnya dan fotocopy bukti identitas (Kartu Tanda Penduduk/passport) dan surat kuasa yang sah dengan bermaterai cukup dari pengurus kepada pihak ketiga khususnya untuk berhubungan dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jakarta.

Sedangkan yang dimaksud dengan obyek dalam perjanjian sewa-menyewa safe deposit box adalah sama halnya dengan obyek dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu suatu barang yang disewakan dan harga sewa yang dibayarkan.

Barang yang disewakan dalam perjanjian sewa-menyewa safe deposit box adalah kotak (box) sebagai tempat menyimpan barang-barang berharga milik nasabah. Kotak tersebut berada di dalam vault bank. Dalam hal ini kotak tersebut terdiri dari beberapa ukuran, yaitu ukuran B. 3 x 5 x 24 inci, ukuran A. 3 x 10 x 24 inci, ukuran C. 5 x 10 x 24 inci, ukuran D. 10 x 10 x 24, dan ukuran E. 15 x 10 x 24 inci. Kotak-kotak tersebut memiliki daya muat (volume) dari di atas 15.000 cm³ hingga di atas 50.000 cm³.

Adapun barang-barang berharga milik nasabah yang dapat disimpan dalam kotak tersebut meliputi efek-efek, akta-akta, dokumen, sertifikat dan surat

berharga lainnya. Di samping itu meliputi pula barang-barang berharga lainnya seperti batu permata, logam-logam mulia dan barang-barang berharga lainnya, kecuali barang-barang yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Untuk menjamin bahwa nasabah atau penyewa tidak menyalahgunakan Safe Deposit Box, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jakarta menyiapkan draf Surat Pernyataan yang harus ditandatangani oleh penyewa. Surat Pernyataan tersebut memuat janji dan pernyataan dari penyewa bahwa penyewa tidak akan menggunakan Safe Deposit Box yang disewanya untuk menyimpan barang-barang yang menurut Undang-undang dilarang, atau yang memerlukan izin khusus seperti senjata api, bahan peledak, bahan-bahan kimia, obat-obatan terlarang.

Obyek perjanjian sewa-menyewa safe deposit box selanjutnya adalah harga sewa yang harus dibayar. Dalam kontrak safe deposit box terdapat ketentuan bahwa jangka sewa minimal satu tahun, dengan pembayaran secara tunai di muka. Harga sewa telah ditentukan dengan tarif sewa per satu tahun. Untuk saat ini tarif sewa pertahun tersebut adalah sebagai berikut : ukuran B. 3 x 5 x 24 inci harga sewa dan PPn = Rp. 110.000,- ukuran A. 3 x 10 x 24 inci harga sewa dan PPn = Rp.275.000,- ukuran C. 5 x 10 x 24 inci harga sewa dan PPn = Rp.385.000,- ukuran D. 10 x 10 x 24 harga sewa dan PPn = Rp.715.000,- dan ukuran E. 15 x 10 x 24 inci harga sewa dan PPn = Rp.770.000,-. Di samping pembayaran harga sewa di atas, nasabah atau penyewa diwajibkan pula membayar bea materai senilai Rp.6.000,- sebanyak dua buah; dan uang jaminan kunci sebesar sebesar Rp.500.000,- yang dibayarkan pada waktu penandatanganan perjanjian. Uang

jaminan kunci tersebut akan dikembalikan apabila penyewa tidak memperpanjang masa sewanya ketika perjanjian sudah selesai.

Dengan demikian dari obyek perjanjian sewa-menyewa safe deposit box tersebut dapat diketahui bahwa baik kotak-kotak yang disewakan maupun harga sewa yang dibayarkan, kedua-duanya telah ditentukan oleh bank dalam hal ukuran kotak dan jumlah pembayarannya. Dengan perkataan lain obyek dalam safe deposit box telah tertentu, baik kotak yang disewakan maupun harga sewanya.

4.6. Bentuk Perjanjian Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Pada umumnya suatu perjanjian sewa-menyewa telah lahir sejak tercapai kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Oleh karena itulah perjanjian sewa-menyewa termasuk perjanjian konsensual. Karena sifatnya inilah maka perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pada intinya perjanjian sewa-menyewa tidak memerlukan suatu formalitas tertentu.

Dalam praktek penyelenggaraan safe deposit box, bank telah menyiapkan formulir “Permohonan Penyewaan Safe Deposit Box”. Setelah mengisi formulir tersebut, nasabah atau penyewa disodori Formulir Data Nasabah, Surat Pernyataan dan naskah perjanjian dengan judul “Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box”, serta Kartu Izin Masuk Ruang Khazanah Safe Deposit Box PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Naskah perjanjian tersebut dibuat oleh bank secara standar, dengan jumlah dua rangkap, masing-masing satu buah untuk bank dan nasabah. Apabila telah ditemplei materai masing-masing Rp. 6.000,- yang

dibebankan pada nasabah, maka nasabah membubuhkan tanda tangannya sebagai bukti persetujuannya atas isi atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut.

Dengan demikian perjanjian sewa menyewa dalam safe deposit box harus dilakukan secara tertulis, dan tidak mungkin dilakukan secara lisan saja. Bahkan lebih dari itu perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box harus pula bermeterai. Oleh karena itu berbeda halnya dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya sebagaimana yang menjadi sifatnya, maka perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box memerlukan formalitas tertentu. Apabila formalitas tertentu tersebut tidak terpenuhi, maka safe deposit box dapat dikatakan tidak berlangsung karena salah satu pihak (Bank) tidak akan mau memprosesnya. Formalitas tertentu di sini yaitu, bahwa perjanjian Penyewaan Safe Deposit Box harus tertulis dan bermeterai.

Akan tetapi perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box merupakan perjanjian di bawah tangan, artinya perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box tidak dituangkan dalam akta autentik. Dari penelitian penulis ke beberapa responden, baik responden nasabah (penyewa) maupun responden Notaris di Jakarta, sampai sekarang belum pernah terjadi perjanjian sewa menyewa Safe Deposit Box yang dibuat secara autentik.⁴⁵ Dengan perkataan lain safe deposit box cukup dibuat oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu bank sebagai pihak yang menyewakan dan nasabah sebagai pihak penyewa, tanpa harus dibuat secara autentik di hadapan notaris.

⁴⁵ DR.H.M.Ridhwan Indra R.A., S.H., Sp.N., M.M., M.Kn., Wawancara Pribadi, Notaris/PPAt di Kota Bekasi, (Bekasi, 11 April 2008).

Selanjutnya hal yang perlu mendapatkan perhatian adalah bahwa perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box merupakan perjanjian standar. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box dibuat secara sepihak, dalam hal ini oleh bank umum penyelenggara. Pihak nasabah sama sekali tidak berperan dalam menentukan isi perjanjian. Naskah perjanjian disiapkan oleh bank dalam bentuk formulir, nasabah tinggal menandatangani. Sehingga sama sekali tidak terdapat kemungkinan untuk merubah isi perjanjian yang telah baku tersebut.

4.7.Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Seperti telah disebutkan di muka bahwa perjanjian sewa-menyewa dalam safe deposit box pelaksanaannya berpedoman pada Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box. Demikian pula halnya ketentuan-ketentuan mengenai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa menyewa Safe Deposit Box (untuk selanjutnya Safe Deposit Box disingkat SDB).

a. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa :

1. Penyewa hanya dapat menggunakan SDB yang disewanya untuk menyimpan perhiasan, surat-surat penting dan barang-barang berharga lainnya dan dilarang menggunakan SDB untuk menyimpan senjata api, barang-barang yang dilarang oleh Undang-undang/Pemerintah dan zat-zat kimia yang diduga dapat membahayakan/merusak SDB dan lingkungan sekitarnya.

2. Penyewa berhak memberi kuasa kepada Pihak Ketiga dengan menggunakan formulir yang disediakan oleh Bank, untuk membuka dan membuat apa yang dikehendaki terhadap isi SDB tersebut dengan persetujuan Bank. Pemegang Kuasa harus orang yang telah dikenal baik oleh Penyewa dan telah diperkenalkan kepada Bank sesuai dengan Kartu Pengenal yang dimilikinya, yang aslinya diperlihatkan dan ditunjukkan kepada Bank.
3. Hanya Penyewa atau Pemegang Kuasa yang berhak menandatangani dokumen yang berkaitan dengan penyewaan SDB, dan untuk itu contoh tandatangan yang bersangkutan harus tercantum dalam formulir KCTT (KCTT-01).
4. Penyewa atau Pemegang Kuasa diperbolehkan memasuki ruangan khazanah tempat menyimpan SDB dan berhak membuka SDB yang disewanya guna mengeluarkan barang-barangnya pada setiap hari kerja dengan ketentuan setiap kunjungan ke dalam ruang khazanah maksimal 15 menit.
5. Penyewa atau Pemegang Kuasa hanya dapat membuka SDB dengan bantuan seorang petugas/pegawai Bank yang ditunjuk.
6. Penyewa berhak untuk menghentikan sewa SDB ini secara sepihak setiap saat sebelum jangka waktu sewa berakhir, tetapi berhak menuntut Bank untuk membayar ganti rugi mengembalikan bagian dari harga sewa untuk jangka waktu yang belum berjalan.

7. Penyewa wajib bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan dari pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh penyewa atau pemegang kuasa terhadap ketentuan dalam ayat 1 di atas atau kewajiban lain menurut perjanjian ini.
8. Apabila dipandang perlu dan atas permintaan Bank, Penyewa atau Pemegang Kuasa wajib memperlihatkan kepada Bank isi SDB yang disewanya.
9. Penyewa wajib menguasai dan menyimpan sendiri Costomer key dengan baik dan bertanggungjawab penuh atas kerugian yang timbul akibat hilang dan atau rusaknya Costomer key tersebut.
10. Penyewa wajib segera memberitahukan kehilangan anak-anak kunci dengan melampirkan asli Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan dari Kepolisian setempat terhitung sejak tanggal kehilangan tersebut. Apabila hal ini terjadi, maka Bank dapat melaksanakan haknya yang diatur pada Pasal 4 ayat 3 perjanjian ini.
11. Penyewa wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank setiap kali terjadi perubahan alamat dan tempat tinggal Penyewa. Segala akibat/kerugian yang timbul karena kelalaian pemberitahuan alamat/tempat tinggal tersebut menjadi tanggung jawab penyewa.
12. Penyewa wajib segera mengosongkan SDB dan mengembalikan Costomer key yang dikuasainya dalam keadaan baik kepada Bank paling lambat pada tanggal berakhirnya perjanjian SDB ini.

b. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Bank :

1. Dalam hal perjanjian sewa ini tidak diperpanjang oleh Penyewa sedangkan barang-barang yang disimpan dalam SDB tidak diambil, Bank berhak memperpanjang jangka waktu SDB selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal berakhirnya perjanjian ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penyewa, dan harga sewa perpanjangan menjadi beban penyewa.
2. Setelah lewat jangka waktu yang ditetapkan dalam ayat 1 di atas, Bank tidak bertanggungjawab dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas kerugian dan kerusakan atas sebagian/seluruh berubahnya mutu, berkurangnya jumlah atau hilangnya barang yang disimpan dalam SDB.
3. Bank berhak secara sepihak tanpa persetujuan dari Penyewa untuk melakukan pembongkaran terhadap SDB yang disewa oleh Penyewa apabila :
 - a. Costumer key hilang dan atau kunci SDB rusak sehingga SDB tidak dapat dibuka tanpa membongkarnya terlebih dahulu, sesuai dengan ketentuan tata cara pembongkaran yang diatur dalam Pasal 5 perjanjian ini.
 - b. Jangka waktu sewa telah berakhir tetapi tidak diperpanjang atau harga sewa tidak dibayar walaupun telah diperingatkan oleh Bank.
4. Apabila terjadi pembongkaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3b, maka 3 (tiga) bulan sejak terjadi pembongkaran tersebut Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Penyewa untuk menjual barang-

barang yang disimpan dengan harga berapapun yang dianggap wajar oleh Bank. Hasil penjualan barang tersebut selanjutnya akan digunakan untuk membayar uang sewa yang tertunggak, biaya notaries serta biaya-biaya lain yang ditimbulkan olehnya dan jika ada kelebihan, Bank akan menyimpannya atau dikembalikan kepada Penyewa atau Pemegang Kuasa tanpa bunga apapun.

5. Bank berkewajiban untuk menjaga SDB agar senantiasa terkunci dengan baik. Bank bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan secara langsung dari tidak dipenuhinya kewajiban Bank tersebut.
6. Bank wajib untuk membayar kembali Harga Sewa untuk jangka waktu yang belum berjalan, apabila karena ditetapkan bahwa SDB yang bersangkutan tidak dapat diperpanjang lagi.
7. Sekurang-kurangnya 1 (satu) kali sebelum perjanjian ini berakhir, Bank berkewajiban untuk memberitahukannya kepada Penyewa mengenai akan berakhirnya perjanjian sewa SDB ini.

4.8. Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Pengertian dan bentuk-bentuk wanprestasi serta akibat-akibatnya telah dikemukakan pada bab terdahulu, baik perjanjian pada umumnya maupun dalam perjanjian sewa-menyewa. Pada bagian ini dikemukakan wanprestasi dan akibatnya dalam perjanjian sewa-menyewa safe deposit box.

Dalam pada itu perlu dikemukakan di sini bahwa perjanjian timbal balik termasuk perjanjian sewa-menyewa pada umumnya yang di dalamnya terdapat pihak debitur dan kreditur. Karena sifat timbal baliknya tersebut maka baik pihak kreditur maupun debitur harus menunaikan prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang atau menurut perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu wanprestasi dapat dilakukan oleh pihak debitur maupun kreditur.

Pengaturan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa Safe Deposit Box terdapat pada surat perjanjian sewa-menyewa Safe Deposit Box. Dalam hal wanprestasi dilakukan oleh pihak Bank (yang menyewakan) maka terdapat 2 (dua) jenis wanprestasi. Pertama melihat pada Pasal 4 ayat (6) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box yang menyatakan sebagai berikut ;

“Bank wajib untuk membayar kembali Harga Sewa untuk jangka waktu yang belum berjalan, apabila karena sesuatu alasan yang semata-mata didasarkan atas pertimbangan Bank ditetapkan bahwa SDB yang bersangkutan tidak dapat diperpanjang lagi”

Dari ketentuan Pasal 4 ayat (6) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box tersebut dapat disimpulkan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh yang menyewakan adalah apabila bank menghentikan secara sepihak masa sewa di tengah masa sewa yang sedang berjalan. Akibat hukum dari wanprestasi tersebut maka bank wajib membayar kembali harga sewa untuk jangka waktu yang belum berjalan.

Kedua, terdapat pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1) :

“Dalam hal perjanjian sewa ini tidak diperpanjang oleh penyewa sedangkan barang-barang yang disimpan dalam SDB tidak diambil, bank berhak memperpanjang jangka waktu SDB selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal berakhirnya perjanjian ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari penyewa, dan harga sewa perpanjangan menjadi beban penyewa.”

Ayat (2) :

“Setelah lewat jangka waktu yang ditetapkan dalam ayat 1 di atas, bank tidak bertanggungjawab dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas kerugian dan kerusakan atas sebagian/seluruh berubahnya mutu, berkurangnya jumlah atau hilangnya barang yang disimpan dalam SDB.”

Namun dapat disimpulkan bahwa di luar yang telah disebutkan di atas tidak terdapat lagi pengaturan/ketentuan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan (bank). Dengan perkataan lain sebagaimana telah disebutkan dalam perjanjian tersebut, yaitu apabila merupakan akibat langsung dari kelalaian bank. Hal ini menunjukkan terdapatnya pembatasan tanggung jawab bank.

Sedangkan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa akan dikemukakan di bawah ini sebagai berikut :

1. Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 3 ayat (7) :

Dalam hal Pasal 3 ayat (7) perjanjian tersebut yang menentukan bahwa:

“Penyewa wajib dan bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan dari pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh penyewa atau pemegang kuasa terhadap ketentuan dalam ayat 1 di atas atau kewajiban lain menurut perjanjian ini.”

Sedangkan ayat 1 mengatakan :

“Penyewa hanya dapat menggunakan SDB yang disewanya untuk menyimpan perhiasan, surat-surat penting dan barang-barang berharga lainnya, dan dilarang menggunakan SDB untuk menyimpan senjata api, barang-barang yang dilarang oleh Undang-undang/Pemerintah dan zat-

zat kimia yang diduga dapat membahayakan/merusak SDB dan lingkungan sekitarnya”

Dari ketentuan Pasal 3 ayat (7) dan (1) Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box di atas dapat disimpulkan bahwa wanprestasi bagi pihak penyewa yang telah diatur/ditentukan adalah apabila penyewa/pemegang kuasa melanggar atau lalai terhadap ketentuan yang melarang untuk menyimpan senjata api, barang-barang yang dilarang oleh Undang-undang/Pemerintah dan zat-zat kimia yang diduga dapat membahayakan/merusak SDB dan lingkungan sekitarnya.

Akibat hukum dari wanprestasi tersebut penyewa wajib dan bertanggung jawab untuk membayar ganti kerugian. Jumlah ganti kerugian tersebut tidak disebutkan dalam perjanjian, namun akan ditentukan kemudian nilainya oleh pihak bank, demikian pula unsur tanggung jawab yang dimaksud.

2. Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 3 ayat (9) :

Pasal 3 ayat (9) menentukan :

“Penyewa wajib menguasai dan menyimpan sendiri Customer Key dengan baik dan bertanggungjawab penuh atas kerugian yang timbul akibat hilang dan atau rusaknya Customer Key tersebut.”

Akibat wanprestasi ini, maka penyewa wajib mengganti biaya penggantian kunci yang terbuat dari baja tersebut, atau biaya pembongkaran paksa atas kotak Safe Deposit Box tersebut, serta biaya berita acara Notaris.

3. Wanprestasi yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4) :

Pasal 4 ayat (4) menentukan :

“Apabila terjadi pembongkaran sebagaimana yang dimaksud ayat (3b), maka 3 (tiga) bulan sejak terjadi pembongkaran tersebut bank berhak dan

dengan ini diberi kuasa oleh penyewa untuk menjual barang-barang yang disimpan dengan harga berapapun yang dianggap wajar oleh bank. Hasil penjualan barang tersebut selanjutnya akan digunakan untuk membayar uang sewa yang tertunggak, biaya notaris serta biaya-biaya lain yang ditimbulkan olehnya dan jika ada kelebihan, bank akan menyimpannya atau dikembalikan kepada penyewa atau pemegang kuasa tanpa bunga apapun”

Sedangkan ayat 3 dan 3b mengatakan :

“Bank berhak secara sepihak tanpa persetujuan dari penyewa untuk melakukan pembongkaran terhadap SDB yang disewa oleh penyewa apabila :

a. ...

b. Jangka waktu sewa telah berakhir tetapi tidak diperpanjang atau harga sewa tidak dibayar walaupun telah diperingatkan oleh bank.”

Dalam ketentuan tersebut diatur wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam hal penyewa terlambat mengosongkan safe deposit boxnya pada saat perjanjian telah berakhir.

Akibat wanprestasi ini adalah :

- bank membongkar Safe Deposit Box, menjual barang-barang yang disimpan dalam Safe Deposit Box.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis ternyata belum pernah terdapat kasus wanprestasi atas suatu perjanjian sewa-menyewa safe deposit box di bank yang bersangkutan. Yang pernah terjadi adalah rusaknya kunci, dan tindakan bank yaitu langsung memperbaiki kunci tersebut.

4.9.Overmacht dan Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box

Pada bab terdahulu telah dikemukakan mengenai pengertian overmacht dan risiko. Telah dikemukakan pula bahwa dengan terjadinya overmacht maka akan timbul persoalan tentang siapa yang harus memikul risiko.

Dalam perjanjian sewa menyewa pada umumnya risiko ditanggung oleh pemilik barang. Hal ini merupakan kesimpulan dari Pasal 1533 K.U.H.Perdata. Untuk lebih jelasnya Pasal 1533 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa ;'jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.;

Perlu diuraikan di sini bahwa perjanjian sewa-menyewa safe deposit box memiliki kekhasan tersendiri. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa obyek perjanjian sewa-menyewa safe deposit box adalah kotak Safe Deposit Box yang disewa dan harga sewa. Sedangkan kotak Safe Deposit Box yang disewakan oleh bank tidak diserahkan oleh bank namun tetap dalam penguasaan bank, dan justru barang milik penyewa disimpan dalam kotak Safe Deposit Box yang bersangkutan.

Sehubungan dengan kekuasaan tersebut, maka ketentuan overmacht dan risiko dalam safe deposit box bukanlah mengenai obyek langsung dari perjanjian sewa-menyewa safe deposit box itu sendiri, melainkan mengenai barang milik penyewa yang disimpan dalam safe deposit box tersebut, atau kenikmatan penyewa dalam memanfaatkan Safe Deposit Box tersebut. Hal ini dapat dipahami karena barang yang disewakan (kotak vault) tetap dalam penguasaan pihak yang

menyewakan, sehingga keamanannya berada dalam pengendalian pihak yang menyewakan itu sendiri.

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa risiko atas kerugian dan kerusakan atas sebagian/seluruh berubahnya mutu, berkurangnya jumlah atau hilangnya barang yang disimpan dalam SDB selama berada dalam jangka waktu sewa menjadi tanggung jawab bank.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dalam hal *overmacht* dan risiko ini belum pernah terjadi sampai dengan mengakibatkan kerugian pada penyewa, seperti barangnya hilang atau rusak. Yang pernah terjadi adalah kunci untuk membuka itu rusak sehingga tidak dapat untuk membuka, yang dalam hal ini metode penanganan bank dengan langsung melakukan tindakan pembetulan.

4.10. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box

Pada umumnya perjanjian sewa-menyewa safe deposit box berakhir apabila jangka waktu perjanjiannya telah berakhir. Pengakhiran perjanjian sewa-menyewa Safe Deposit Box sekaligus bersamaan dengan penyerahan kunci dan pengosongan kotak vault. Dalam hal ini sebagaimana disebutkan di muka bahwa perjanjian sewa-menyewa deposit box berjangka waktu minimal satu tahun. Namun jangka waktu tersebut tidak mutlak artinya penyewa dapat memperpanjang kembali apabila menghendakinya.

Dalam hal jangka waktu perjanjian sewa-menyewa safe deposit box berakhir, pihak bank memberitahukan kepada penyewa tentang akan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa safe deposit box. Apabila penyewa terlambat atau lalai

mengosongkan atau mengakhiri perjanjian sewa-menyewa safe deposit box, maka penyewa dianggap sebagai telah wanprestasi dan menerima akibat-akibatnya sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Di luar pengakhiran perjanjian sewa-menyewa safe deposit box karena jangka waktunya habis, para pihak oleh perjanjian yang bersangkutan diperbolehkan untuk mengakhirinya, dan harus ada pemberitahuan sebelum tanggal pengakhiran. Sehubungan dengan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa safe deposit box sebelum jangka waktu perjanjian berakhir, apabila yang melakukan adalah pihak yang menyewakan maka sewa di kembalikan kepada penyewa. Sebaliknya apabila pengakhiran dilakukan oleh penyewa, maka sisa uang tidak dikembalikan kepada penyewa.

Selain itu bank secara sepihak dan seketika tanpa keputusan hakim memutuskan perjanjian dalam hal :

1. Penyewa melanggar ketentuan tentang jenis barang yang disimpan.
2. Penyewa telah menyewakan ulang atau mengalihkan hak pengurusan SDB nya kepada pihak lain.
3. Penyewa atau pemegang kuasa tidak memenuhi salah satu kewajiban yang timbul dari perjanjian.

BAB V

P E N U T U P

5.1.Kesimpulan

Berdasarkan Pembahasan yang telah penulis kemukakan pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Mekanisme operasional Safe Deposit Box dilaksanakan dengan pihak Bank telah menyiapkan draft Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box secara baku (standar), dan pihak Nasabah menyetujui dengan menandatangani draft Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box yang dibuat di bawah tangan, kemudian Nasabah menerima Customer Key dan Bank menyimpan Master Key, dua buah kunci tersebut mengunci sekaligus setelah barang nasabah dimasukkan ke kotak Safe Deposit Box.
- b. Pelaksanaan penyelenggaraan Safe Deposit Box pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jakarta secara hukum perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang ditentukan menurut Bab VII Buku III K.U.H.Perdata, karena memenuhi unsur-unsur perjanjian sewa menyewa, yaitu :
 - terdapat penyerahan kenikmatan atas barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, yaitu kotak Safe Deposit Box dari pihak yang menyewakan (bank) kepada pihak penyewa (nasabah);
 - terdapat pembayaran harga sewa, yang jumlahnya telah ditentukan berdasarkan ukuran-ukuran kotak Safe Deposit Box yang disewa;

- terdapat jangka waktu sewa, yaitu selama satu tahun dan dapat diperpanjang lagi.
- c. Kedudukan, hak-hak dan kewajiban-kewajiban Nasabah maupun Bank cukup jelas diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box. Persoalan wanprestasi yang dilakukan oleh Nasabah (penyewa) ada 3 hal yang diatur, yaitu :
- (1) Penyewa/Nasabah melanggar/lalai menyimpang barang-barang terlarang yang telah ditentukan. Akibat hukumnya, penyewa/nasabah membayar ganti kerugian dan mempertanggungjawabkan secara hukum;
 - (2). Penyewa/Nasabah menghilangkan Customer Key. Akibat hukumnya, penyewa/nasabah membayar ganti kerugian, atas penggantian kunci atau pembongkaran paksa serta biaya berita acara notaries;
 - (3) Penyewa/nasabah terlambat mengosongkan Safe Deposit Box sampai 3 bulan setelah masa sewa berakhir. Akibat hukumnya, Bank akan membongkar paksa, menjual barang-barang dalam Safe Deposit Box untuk biaya sewa, biaya pembongkaran dan biaya berita acara pembongkaran Notaris.

Sedangkan persoalan wanprestasi yang dilakukan oleh Bank ada 2 (dua) yaitu :

1. Apabila Bank menghentikan sewa menyewa Safe Deposit Box pada saat masa sewa belum berakhir. Akibat hukumnya, Bank membayar kembali harga sewa.

2. atas kerugian dan kerusakan atas sebagian/seluruh berubahnya mutu, berkurangnya jumlah atau hilangnya barang yang disimpan dalam Safe Deposit Box selama berada dalam jangka waktu sewa. Terhadap risiko tersebut ditentukan bahwa akan dipikul dan menjadi tanggung jawab bank.

Mengenai persoalan *overmacht* dan risiko tidak diatur dalam perjanjian sewa-menyewa safe deposit box.

5.2.Saran

- a. Mengingat mekanisme pelaksanaan Safe Deposit Box yang dibuat secara baku dan sepihak oleh bank (perjanjian standar), pihak Bank seyogyanya menjelaskan secara rinci isi perjanjian dan akibat-akibat hukumnya, di lain pihak Nasabah lebih teliti dan seksama mencermatinya.
- b. Dalam perspektif perkembangan hukum dan industri pada umumnya, maupun industri perbankan pada khususnya, untuk ke depannya seyogyanya Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box tidak dibuat dibawah tangan, namun dibuat secara autentik, sehingga nasabah akan memiliki posisi tawar yang lebih baik.
- c. Istilah Safe Deposit Box di samping bagi masyarakat pada umumnya terdengar asing, juga membingungkan. Akan lebih baik apabila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia yang baku, sehingga mudah dikenal masyarakat. Dalam hal ini penulis memberikan saran untuk menggantinya dengan istilah “Kotak Simpanan Aman”

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Alumni, Bandung, 1982.
- Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Ery Agus Priyono, **Bahan Kuliah Metodologi Penelitian, Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP 2003/2004**, Semarang, 2003.
- H.Hadari Nawawi, **Instrumen Penelitian Bidang Sosial**, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1992.
- Hadi Sutrisno, **Metodologi Research Jilid I**, ANDI, Yogyakarta, 2000.
- Nasution, S., **Metodologi Penelitian Kualitatif**, Tarsito, Bandung, 1992.
- Ronny Hanitijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- _____, **Metodologi Penelitian Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Satrio, J., **Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1996.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Perutangan Bagian A**, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980.
- _____, **Hukum Perutangan Bagian B**, Seksi Hukum Perdata Fakultas Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980.

Subekti, R., **Aneka Perjanjian**, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

_____, **Hukum Perjanjian**, Cetakan Kesebelas, PT. Intermasa, Jakarta, 1984.

_____, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT. Intermasa, Jakarta, 1984.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata**, Cetakan Ketigapuluh tujuh, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.

Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)**, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1988.

Thomas Suyatno, et.al., **Kelembagaan Perbankan**, Cetakan Pertama, Gramedia, Jakarta, 1988.

Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Cetakan Kedelapan, Sumur, Bandung, 1985.

PERATURAN PERUNDANGAN :

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Cetakan Pertama, Fokusmedia, 2004.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Cetakan Pertama, Fokusmedia, 2004.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah, Cetakan Pertama, Fokusmedia, 2004.

