

Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku Terhadap Perjanjian Sewa Beli Dalam Sistem Hukum Perdata

Suradi, Baiq Ratna Utama
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
suradi@lecturer.undip.ac.id

Abstract

This study aims to determine the application of the standard agreement in the lease purchase agreement and its legal consequences. In particular, explain the application of the standard agreement in the lease purchase agreement and understand the legal consequences if there is a default in the lease purchase agreement. The research method used in writing this law is a normative juridical approach. The normative juridical approach is research that uses secondary data sources / data obtained through library materials. The results showed that The basis for applying the lease purchase agreement is Article 1 letter a of the Decree of the Minister of Trade and Cooperatives Number 34/KP/II/80 concerning Hire Purchase Licensing for Sale and Purchase in Installments, and Rent. sale and purchase of goods where the seller carries out the sale of goods by taking into account every payment made by the buyer with payment of a price that has been mutually agreed upon and bound in an agreement, a title to the goods is transferred from the seller to the buyer after the price is paid in full. by the buyer to the seller.

Keywords: *Standard Agreement, Lease Purchase, Civil Law*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan perjanjian baku dalam perjanjian sewa beli dan akibat hukumnya. Secara khusus menjelaskan penerapan perjanjian baku dalam perjanjian sewa beli dan memahami bagaimana akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian yang menggunakan sumber data sekunder / data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dasar penerapan perjanjian sewa beli yaitu, Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perijinan Sewa beli (*Hire Purchase*) Jual Beli Dengan Angsuran, Dan Sewa (*Renting*) Pengertian Sewa beli adalah Sewa beli adalah “jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang di lakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah di sepakati bersama dan di ikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Kata Kunci: *Perjanjian Baku, Sewa Beli, Hukum Perdata*

A. Pendahuluan

Dengan semakin pesatnya pembangunan saat ini, hal tersebut membawa dampak sangat luas terutama dalam bidang perekonomian. Seperti bermunculannya praktek-praktek usaha dengan bantuan modal untuk memperoleh fasilitas dengan syarat dan prosedur yang mudah. Ini terlihat pada makin maraknya beberapa usaha yang dikembangkan oleh para pelaku usaha dalam membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya akan suatu barang. Pelaku usaha yaitu setiap orang atau badan yang ikut serta dalam penyediaan barang dan jasa hingga sampai ke tangan konsumen.¹ Para pengusaha berlomba-lomba untuk menarik daya beli masyarakat (konsumen) dengan cara memberikan kemudahan dalam memperoleh barang yang diinginkan. Para pelaku usaha menyadari bahwa tingkat ketertarikan masyarakat sangat tinggi tetapi sering terbentur dengan permasalahan keuangan, sehingga konsumen tidak dapat membeli barang-barang yang diinginkan secara tunai, oleh karena itu cara ditempuh oleh para pelaku usaha melalui lembaga sewa beli, ini diharapkan dapat mempermudah konsumen dibandingkan dengan lembaga perbankan yang mempunyai prosedur dan syarat yang bermacam-macam.

Adapun latar belakang timbulnya beli sewa pertama kali adalah untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar, apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli barangnya, tetapi calon-calon pembeli tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi itu memerlukan jaminan bahwa barangnya, sebelum harga dibayar lunas tidak akan dijual lagi oleh si pembeli.² Ini diperkuat dengan dibuatnya suatu Perjanjian Sewa beli oleh Pelaku usaha.

Perjanjian tersebut timbul sebagai wujud dari adanya transaksi di antara para produsen dan para konsumen. Gejala yang terjadi pada beberapa dasawarsa terakhir ini,

¹ Harry Duintjer Tebbens, *International Product Liability*, Sijthoff & Noordhoft International Publishers, Netherland, 1980, p. 4.

² R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Alumni, Bandung, 1986, hlm, 34.

terutama dalam transaksi antara produsen dengan konsumen, ternyata bentuk dan isi perjanjian telah dibuat terlebih dahulu oleh pihak produsen. Pihak konsumen tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan penawaran atau mengubah isi atau persyaratan perjanjian. Perjanjian demikian itu, lazimnya disebut perjanjian baku.

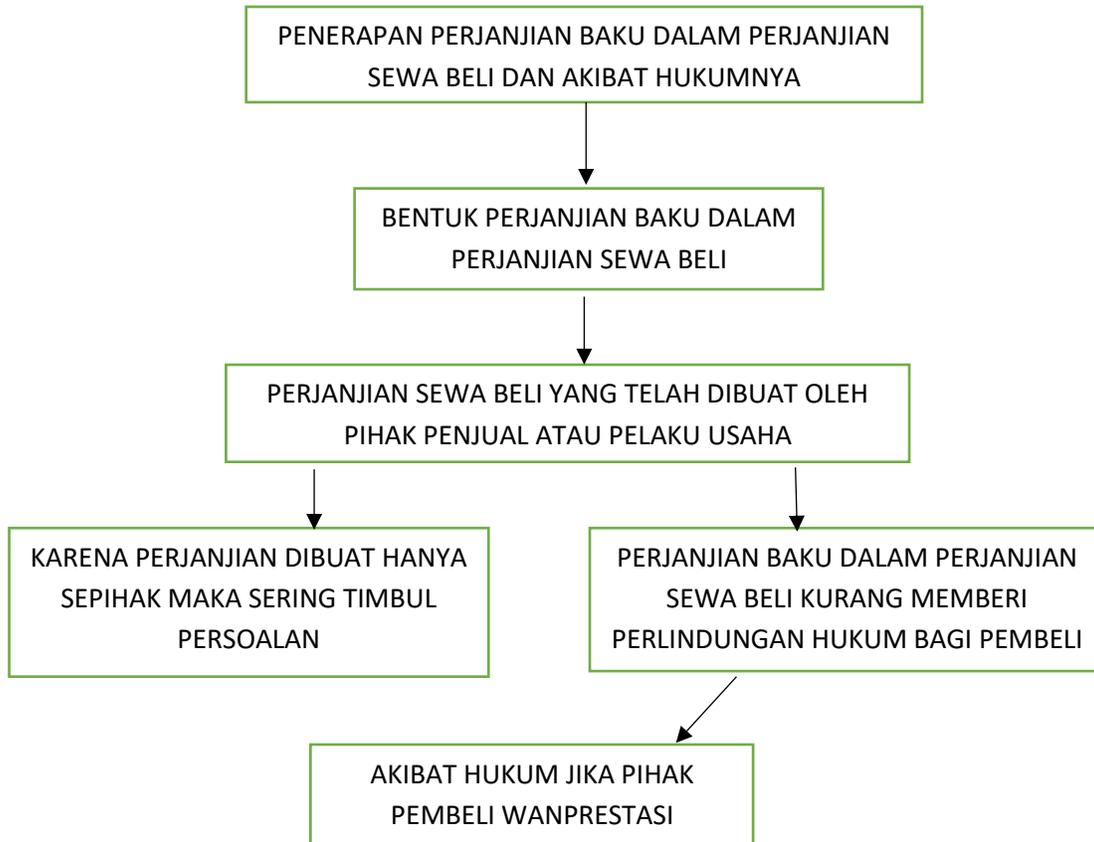
Yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran.³ Dalam dunia perdagangan kita mengenal berbagai macam perjanjian, salah satu diantaranya adalah “Perjanjian Sewa Beli“. Perjanjian ini timbul dalam praktek karena adanya tuntutan kebutuhan yang semakin berkembang dalam masyarakat.

Perjanjian sewa beli di Indonesia dewasa ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat kita lihat dalam praktek sehari-hari, banyaknya peminat dari masyarakat terhadap perjanjian tersebut, terutama dalam pemenuhan kebutuhan sekundernya. Baik dalam kalangan produsennya (penjual) maupun konsumen (pembeli). Perjanjian tersebut sering kita jumpai pula dalam praktek dunia perdagangan sepeda motor. Bahkan perjanjian sewa beli tersebut dapat dikatakan tumbuh dan berkembang subur di Indonesia.

Namun pertumbuhan tersebut tidaklah disertai dengan perkembangan perangkat peraturan secara memadai. Di Indonesia perjanjian sewa beli ini belum diatur dalam suatu Undang-undang tersendiri, sehingga dalam praktek sering timbul masalah-masalah yang berkaitan dengan lembaga sewa beli tersebut. Dengan keadaan yang demikian ini lembaga sewa beli dirasa kurang memberikan suatu kepastian hukum. Oleh sebab itu maka perlu diadakannya suatu perundang-undangan yang mengatur tentang sewa beli.⁴

³ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm, 6.

⁴ <http://reshaaa-dchasha.blogspot.co.id/2011/12/pelaksanaan-perjanjian-sewa-beli.html?m=1> (diakses pada Tanggal 15 April 2017, pada pukul 10.45 WIB).



Bagan 1. Alur Pemikiran

Dari uraian diatas maka penulis merasa tertarik dan mempunyai keinginan untuk mengetahui secara lebih mendalam lagi mengenai praktek perjanjian sewa beli kendaraan roda dua (Motor). Untuk itu dalam penulisan makalah ini, penulis memilih judul “Penerapan Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Sewa Beli dan Akibat Hukumnya”. Adapun rumusan masalah Bagaimana Penerapan Perjanjian Baku dalam Perjanjian Sewa Beli? Bagaimana Akibat Hukum jika terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli?

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian yang menggunakan sumber

data sekunder / data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Penelitian hukum normative ini biasanya mencakup : Penelitian terhadap asas – asas hukum; Penelitian terhadap sistematik hukum; Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertical dan horizontal; Perbandingan hukum; Metode pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji norma – norma hukum dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku, dalam hal ini dalam konteks sistem hukum perdata di Indonesia.

C. Analisa dan Pembahasan

Perjanjian pada dasarnya merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih. *A Contract can be defined as a legally enforceable agreement between two or more persons.*⁵ Adapun faktor yang mempengaruhi perkembangan hukum Perjanjian di Indonesia adalah perkembangan dibidang perdagangan. Beranekaragamnya transaksi dalam perdagangan menimbulkan beranekaragam pula perjanjian yang dibuat oleh masyarakat.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang bentuknya tertulis berupa formulir-formulir, yang isinya telah distandarisasi atau dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat massal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen.⁶ Perjanjian baku semakin lazim digunakan dalam transaksi perdagangan, dengan alasan untuk memperlancar perdagangan itu sendiri. Sutan Remy Sjahdeini, berpendapat, bahwa dalam delapan puluh tahun terakhir ini perjanjian itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat itu sendiri.⁷

Dalam perjanjian standar biasanya pihak lawan mempunyai kedudukan (ekonomi) yang lemah, baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya, hanya menerima apa yang disodorkan.⁸ Istilah kontrak baku lebih luas yaitu tidak terbatas pada klausula baku yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara

⁵ Field, Sarah, *Introduction To The Law Of Contract, Formation Of A Contract*, 1st edition, 2016. p. 7.

⁶ Busro, Achmad, *Kapita Selektta Hukum Perjanjian*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2013, hlm, 23.

⁷ Ibid, hlm. 24.

⁸ Badruzaman, Mariam D, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan 1, Alumni, Bandung, 1994, hlm . 46.

sepihak oleh pelaku usaha di dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen, tetapi juga meliputi bentuknya.⁹ Sehubungan dengan standar kontrak, adalah penggunaan klausula baku dalam transaksi konsumen. Yang dimaksud dengan klausula baku menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah:¹⁰

“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

Memperhatikan rumusan pengertian klausula baku dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen ini, tampak penekanannya lebih tertuju pada prosedur pembuatannya yang dilakukan secara sepihak oleh pelaku usaha, dan bukan isinya. Berkenaan dengan prosedur pembuatan ini sangat terkait dengan syarat sahnya perjanjian yaitu “kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 B.W. Kesepakatan seseorang untuk mengikatkan dirinya merupakan syarat penentu tentang ada tidaknya perjanjian, sehingga dengan adanya kesepakatan dari para pihak mengenai suatu hal yang diperjanjian (dan telah memenuhi syarat lainnya), maka para pihak akan terikat dengan perjanjian tersebut berdasarkan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini sangat terikat pula dengan kebebasan berkontrak, karena dengan kebebasan yang dimiliki seseorang untuk mengadakan perjanjian terhadap orang tertentu dengan persyaratan atau isi perjanjian yang diberikan oleh orang tersebut terhadap orang atau isi perjanjian yang dimaksud.¹¹

1. Ciri-ciri dan bentuk perjanjian baku

- Ciri-ciri Klausula Baku adalah sebagai berikut :¹²

⁹ Miru, Ahmadi & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.18

¹⁰ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 25

¹¹ Miru, Ahmadi & Sutarman Yodo, *Op.Cit.*, hlm. 19

¹² Abdulkadir, Muhamad, *Loc. Cit.*

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relative kuat dari debitur;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian tersebut;
- c. Terdorong oleh kebutuhan debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut;
- d. Bentuknya tertulis;
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.
 - Bentuk perjanjian dengan klausula baku

Perjanjian dengan klausula baku atau perjanjian baku diistilahkan secara beragam dalam bahasa inggris dengan *standardized contract*, *pad contract*, *standar contract*, atau *contract of adhesion*.¹³

Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali adalah untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar, apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli barangnya, tetapi calon pembeli tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya, sebelum harga dibayar lunas, tidak akan dijual lagi oleh pembeli.¹⁴

Disamping itu, yang menjadi latar belakang lahirnya kontrak sewa beli karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan pada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat kontrak;
- 2) Mengadakan kontrak dengan siapapun;
- 3) Menentukan substansi kontrak, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk kontrak, apakah lisan atau tertulis.

Keberadaan asas kebebasan berkontrak dalam pelaksanaan kontrak sewa beli memberikan inspirasi bagi para pengusaha untuk mengembangkan bisnis dengan cara

¹³ Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm, 76.

¹³ Subekti, R., *Loc Cit.*

sewa beli. Karena dengan menggunakan konstruksi jual beli semata-mata, maka barang dari para pengusaha tidak akan laku. Ini disebabkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang rendah dan tidak mempunyai banyak uang kontan.¹⁵

Para ahli berbeda pandangan mengenai tentang definisi atau pengertian sewa beli, yang kemudian dibagi menjadi 3 macam definisi, yaitu:¹⁶

1. Definisi pertama, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan jual beli angsuran;

- Dalam Artikel 1576 h Buku VI NBW dikatakan bahwa *huurkop* atau sewa beli adalah: “Jual beli dengan angsuran (*op afbetaling*) dimana para pihak sepakat, bahwa barang yang dijual tidak langsung menjadi milik si pembeli dengan penyerahan barangnya”.
- Dalam definisi ini, sewa beli dikonstruksikan sebagai:
 - 1) Jual beli dengan angsuran;
 - 2) Objek beli sewa tidak langsung menjadi pemilik;
 - 3) Pemilikan barang setelah pembayaran terakhir.
- Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan Beli Sewa, Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa, menyebutkan mengenai pengertian sewa beli, yaitu: “*Jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.*”
- Unsur atau elemen perjanjian sewa beli menurut Keputusan Bersama tersebut adalah:
 - 1) Adanya jual beli barang;
 - 2) Penjualan dengan memperhitungkan setiap pembayaran;
 - 3) Objek beli sewa diserahkan kepada pembeli;

¹⁵ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, 2008, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 128

¹⁶ Salim H, S., *Ibid*, hlm. 131.

- 4) Momentum peralihan hak milik setelah pelunasan terakhir.
2. Definisi kedua, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan sewa-menyewa;
- Hire Purchase Act 1965 mengkonstruksikan sewa beli sebagai suatu:¹⁷ ***“Perjanjian sewa-menyewa dengan hak opsi dan si penyewa untuk membeli barang yang disewanya”***.
 - Sedangkan Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa sewa beli adalah:¹⁸ ***“Pokoknya persetujuan dinamakan sewa-menyewa barang, dengan akibat bahwa si penerima tidak menjadi pemilik, melainkan pemakai belaka. Baru kalau uang sewa telah dibayar, berjumlah sama dengan harga pembelian, si penyewa beralih menjadi pembeli, yaitu barangnya menjadi miliknya.”***
3. Definisi ketiga, berpendapat bahwa sewa beli merupakan campuran jual beli dan sewa-menyewa.
- Subekti berpendapat bahwa sewa beli adalah:¹⁹ ***“Sebenarnya suatu macam jual beli, setidaknya-tidaknya mendekati jual beli daripada sewa-menyewa, meskipun ia merupakan campuran keduanya dan kontraknya diberi judul sewa-menyewa.”***
 - Salim H. S. berpendapat bahwa sewa beli merupakan gabungan dari 2 macam konstruksi hukum, yaitu konstruksi hukum sewa-menyewa dan jual beli. Apabila barang yang dijadikan objek sewa beli tidak mampu dibayar oleh penyewa beli sesuai kesepakatan, maka barang itu dapat ditarik oleh si penjual sewa. Akan tetapi, apabila barang itu angsurannya telah lunas, maka barang itu menjadi objek jual beli. Maka dari para pihak dapat mengurus balik nama objek sewa beli tersebut.²⁰

Di Indonesia, yang menjadi landasan hukum perjanjian beli sewa adalah:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1957 dalam perkara N. V. Handelsmaatschappij Auto (penggugat) melawan Yordan (tergugat);

¹⁷ Subekti, R., Loc. Cit.

¹⁸ Prodjodikoro, Wirjono., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, hlm . 65.

¹⁹ Subekti, R dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hlm. 33.

²⁰ Salim H.S., Op, Cit, hlm. 128.

2. Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa (*Renting*).

Subjek dalam perjanjian sewa beli adalah kreditur (penjual sewa beli), yaitu perusahaan yang menghasilkan barang sendiri dan/atau usaha yang khusus bergerak dalam perjanjian sewa beli, dan debitur (penyewa beli), yaitu orang yang membeli barang dengan sistem sewa beli. Sedangkan barang-barang yang boleh disewabelikan (*hire purchase*) adalah semua barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari hasil produksi sendiri ataupun hasil produksi atau perakitan (*assembling*) lainnya didalam negeri, kecuali apabila produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu. Contohnya : Motor, Mobil, dll.²¹

- Hak penyewa beli (kreditur) adalah menerima uang pokok beserta angsuran setiap bulan dari pembeli sewa (debitur). Kewajiban penyewa beli (kreditur), adalah]:²²
 - 1) Menyerahkan barang kepada penyewa beli (debitur);
 - 2) Mengurus balik nama atas barang yang disewabelikan (kalau kendaraan bermotor);
 - 3) Memperpanjang STNK dan pajak yang diperlukan (kalau kendaraan bermotor);
 - 4) Merawat barang yang disewabelikan sebaik-baiknya.
- Hak penyewa beli (debitur) adalah menerima barang yang disewabelikan setelah pelunasan terakhir. Kewajiban penyewa beli (debitur), adalah:
 - 1) Merawat barang yang disewabelikan dengan biaya sendiri;
 - 2) Membayar uang angsuran tepat pada waktunya.

1. Penerapan Perjanjian Sewa Beli

Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa perjanjian sewa beli merupakan perjanjian yang tidak bernama (*contract innominat*). Sehingga selain Hukum kontrak innominaat diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Di dalam Buku III KUH Perdata, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak innominaat,²³ yaitu Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi;

²¹ Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan kegiatan usaha sewa beli (*hire purchase*), jual beli dengan angsuran, dan sewa (*renting*).

²² Salim, H.S., Ibid, hlm. 137.

“Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab yang lalu” .

Selain itu secara umum Pasal 1338 memberikan dasar yang sangat penting dalam mana para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUHPerduta. Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan bahwa

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya, semua perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian.

Setiap orang yang hendak melakukan perjanjian tidak boleh melupakan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, sebagai berikut:

2. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
3. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
4. Suatu hal tertentu;
5. Suatu sebab yang halal.²⁴

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dijelaskan di atas, intinya bahwa kontrak atau perjanjian innominaat muncul karena adanya asas kebebasan berkontrak, dimana asas kebebasan berkontrak membolehkan seseorang itu membuat perjanjian diluar yang dicantumkan dalam KUHPerduta asalkan perjanjian tersebut tidak melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan.

Ini hal-hal yang penting yang tidak boleh diabaikan oleh setiap orang yang yang hendak membuat perjanjian Innominaat. Jadi pada dasarnya perjanjian innominaat sama dengan perjanjian nominaat. Kebebasan untuk membuat kontrak itu dibatasi oleh

²³ Salim, H. S., Ibid, hlm 5.

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 15.

Undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Dengan demikian asas-asas hukum kontrak innominaat pun mengikuti asas-asas yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata. Jadi yang dimaksudkan di sini bahwa dasar kontrak innominaat yaitu asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Sewa beli atau beli sewa belum ada undang-undang yang mengaturnya, tetapi perjanjian ini masih diberlakukan di masyarakat, asalkan masih berpegang pada asas kebebasan berkontrak dengan tidak mengabaikan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sewa beli yang menampakkan jati diri bukanlah sebagai perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa, walaupun mencerminkan ciri-ciri dari keduanya.

Perjanjian sewa beli adalah sebagai jual beli benda tertentu, penjual melaksanakan penjualan benda dengan cara memperhatikan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga benda yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian. Selanjutnya ditentukan bahwa hak milik atas benda tersebut, baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali adalah untuk menampung persoalan, yang dikarenakan kebanyakan para calon pembeli tidak mampu membayar jumlah uang yang ditentukan secara tunai. Kesimpulan dari uraian ini bahwa penyebab lahirnya kontrak sewa beli adalah pasaran barang industri semakin menyempit, dan daya beli masyarakat kurang.²⁵ Selain itu yang menjadi latar belakang lahirnya kontrak sewa beli adalah karena adanya asas kebebasan berkontrak. Berbagai kontrak sewa beli tidak ditentukan secara tegas tentang saat terjadinya kontrak sewa beli.

Namun, apabila kita mengkaji pasal 1320 KUHPperdata, maka momentum terjadinya kontrak sewa beli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak antara penjual sewa beli dan pembeli sewa beli.²⁶ Pada dasarnya tidak ada suatu peraturan yang mengharuskan perjanjian sewa beli dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian termasuk perjanjian sewa beli adalah bebas bentuk, sehingga dapat berbentuk lisan maupun

²⁵ Salim, H, S., Ibid, hlm. 131.

²⁶ Salim, H, S., Ibid, hlm. 136.

berbentuk tulisan (akta). Apabila bentuk perjanjian itu tertulis, maka perjanjian sewa beli tersebut terjadi saat ditandatanganinya kontrak tersebut. Namun untuk mencegah terjadinya kemungkinan terburuk melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Namun agar para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa beli itu merasa aman dari penyelewengan atau penipuan, maka perjanjian sewa beli harus dituangkan dalam bentuk tertulis, baik itu dengan akta notaris maupun akta dibawah tangan.

Semua perjanjian sewa beli, diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya kendaraan bermotor, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan, yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik. Klausula tersebut menunjukkan adanya sikap pengamanan (*security*) yang berlebihan dari penjual terhadap kemungkinan terjadinya peralihan hak dari barang otomotif yang merupakan barang sewa beli.

Dengan ditandatanganinya surat perjanjian oleh kedua pihak, maka terjadilah perjanjian sewa beli. Jadi tidak memerlukan beberapa saksi, pada umumnya surat perjanjian sewa beli tersebut cukup ditemplei dengan materai minimal Rp.6000,- (enam ribu rupiah) agar kekuatan hukum lebih kuat. Pada dasarnya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dilakukan seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian sewa beli bukan seperti perjanjian jual beli ataupun sewa menyewa, namun perjanjian sewa beli merupakan gabungan dari keduanya yang diaplikasikan dengan cara para pihak melakukan hak dan kewajiban dalam perjanjian seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Biasanya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia contohnya misalnya A ingin

membeli sewa sebuah rumah kepada B, yaitu dengan cara membayar uang muka terlebih dahulu, kemudian membayar angsuran atau cicilan sampai lunas.

Dengan membayar uang muka hak milik atas rumah tersebut belum beralih, namun rumah tersebut sudah dikuasai atau ditempati dan pembeli sewa wajib merawat memelihara rumah tersebut. Dan ketika angsuran atau cicilan lunas, maka barulah hak milik beralih kepada Pembeli sewa dengan penjual sewa menyerahkan bukti kepemilikan atas rumah tersebut.

Untuk itu sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa meski barang sudah berada ditangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa, setelah pembeli sewa tersebut membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.²⁷

3. Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Beli

Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.²⁸

Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal demi hukum. Namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya Pasal 1244 sampai Pasal 1252 KUHPerdara menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntut kehilangan keuntungan yang di harapkan. Selanjutnya tuntutan dapat dimintakan lebih jelas diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pemenuhan perjanjian;

²⁷ Jenial, Bawarodi. Agustus-Oktober 2014. *Penerapan Perjanjian Sewa Beli dan Akibat Hukumnya*. Lex Privatum. Volume II No. 3 <file:///C:/Users/User/Downloads/artikel%20sewa%20beli.pdf> (diakses pada tanggal 17 April 2017 pukul 09.00 WIB).

²⁸ Abdulhay, Marhainis, *Hukum Perdata Materil*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti kerugian saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

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

Di dalam rancangan Undang-Undang kontrak telah ditentukan tentang berakhirnya kontrak. Pengakhiran kontrak dalam rancangan itu diatur dalam Pasal 7.3.1 sampai dengan Pasal 7.3.5. Ada lima hal yang diatur dalam pasal tersebut yaitu: 1. Hak untuk mengakhiri kontrak; 2. Pemberitahuan pengakhiran, 3. Ketidakpelaksanaan yang sudah diantisipasi, 4. Jaminan yang memadai dari ketidakpelaksanaan tersebut, dan 5. Pengaruh dari pengakhiran secara umum. Hak untuk mengakhiri kontrak diatur dalam pasal 7.3.1. yang berbunyi: ‘‘Suatu dapat mengakhiri kontrak tersebut dimana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar (Pasal 7.3.1. ayat (1) Rancangan Undang-undang Kontrak).²⁹

Berakhirnya perjanjian sewa beli adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran terakhir telah dilunasi;
2. Meninggal pihak kedua (pembeli sewa) dan tidak ada ahli waris yang melanjutkannya;
3. Pembeli jatuh pailit, serta saat kendaraan ditarik;
4. Dilakukan perampasan oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lain. Ini terjadi karena pembeli sewa telah mengalihkan objek sewa beli kepada pihak lain;

²⁹ Salim, H.S., *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketujuh, 2010, hlm. 163.

5. Pihak kedua wanprestasi;
6. Adanya putusan pengadilan;³⁰
7. Terjadi suatu tindak pidana (penipuan, perusakan, penggelapan).
8. Pihak ketiga melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli tidak terlepas dari konsekuensi hukum tersebut di atas. Oleh karena dalam pelaksanaannya pasti akan menemukan banyak kesalahan ataupun kelalaian dari salah satu pihak sehingga terhadapnya dapat dikenakan pertanggungjawaban akan akibat hukum yang terhadap suatu kesalahan atau kelalaian. Perlu dipahami bahwa dalam suatu perjanjian sewa beli dalam bentuk apapun, berarti kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi).

Namun dalam kenyataan yang ada tidak menutup kemungkinan dapat terjadi bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Perlu diketahui pula bahwa sebelumnya telah dijelaskan bahwa perjanjian sewa beli sampai saat sekarang belum ada Undang-Undang khusus yang mengaturnya. Sewa beli belum diuraikan secara lengkap dan rinci, Termasuk di dalam isinya belum memuat tentang kapan berakhirnya suatu perjanjian sewa beli. Berakhirnya perjanjian sewa beli ini, para pihak boleh sesuai dengan kesepakatan para pihak sehingga sudah barang tentu disini terdapat kemungkinan cara untuk mengakhirinya.

Adapun kemungkinan-kemungkinan yang dapat dijadikan cara untuk mengakhiri suatu perjanjian tersebut: Apabila angsuran telah dibayar lunas; Apabila salah satu pihak meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya yang meneruskan, atau mungkin ada ahli warisnya yang namun tidak mau meneruskan; Apabila terjadi perampasan barang yang menjadi obyek perjanjian sewa beli oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lawannya; Apabila setelah adanya putusan dari pengadilan yang bersifat tetap.

Perjanjian dalam pelaksanaannya memungkinkan untuk tidak terlaksana atau tidak sempurna, baik karena kesalahan maupun karena kekuatan memaksa namun adakalanya

³⁰ Salim, H.S., *Loc Cit.*

perjanjian tidak terlaksana sepenuhnya seperti yang disepakati bahkan perjanjian dapat pula tidak terlaksana sama sekali. Kondisi tidak terlaksanakannya perjanjian tersebut dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagaimana telah dikemukakan berikut ini.

1. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Namun penarikan barang atau produk oleh penjual sewa dari pembeli sewa harus dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dengan mempertimbangkan pula asas-asas kepatutan dan keadilan yang diakui umum. Demikian pula halnya dengan pembeli sewa yang mempunyai kewajiban untuk melunasi angsuran dari sewa-beli barang tersebut dengan iktikad baik dan penuh tanggung jawab, sehingga tercipta suatu asas keseimbangan dan keadilan antara kedua belah pihak yakni penjual sewa dan pembeli sewa.³¹

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, oleh karena itu debitur tidak dibebankan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdat.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi karena perbuatan melawan Hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku

³¹ <http://edwinnotaris.blogspot.co.id/2013/08/sekilas-tentang-perjanjian-sewa-beli.html> (diakses pada Tanggal 1 April 2017 pada pukul 23.15 WIB)

III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Menurut pasal 1365 KUHPerdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa : Ada perbuatan melanggar Hukum; Ada kerugian; Ada hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melanggar Hukum; Ada kesalahan. Sementara itu wanprestasi yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak yang disebutkan dalam perjanjian tersebut. wujud dari tidak memenuhi prestasi tersebut ada 3 macam, yaitu : 1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan. 2. Debitur terlambat memenuhi perikatan. 3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perjanjian adalah bahwa kreditur dapat meminta ganti kerugian atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka Undang-undang menentukan bahwa harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai. Pihak kreditur dapat melakukan upaya hukum terhadap pembeli sewa yang melakukan wanprestasi, yang didasarkan pada kewajiban dalam perjanjian dimana pihak pembeli sewa tidak memenuhi kewajibannya membayar uang angsuran setiap bulannya sesuai tenggang waktu yang telah ditentukan.

Apabila telah jatuh tempo jangka waktu pembayaran angsuran setiap bulannya pihak pembeli sewa tidak memenuhi kewajibannya, maka pembeli sewa telah lalai atau melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Hal demikian sebagaimana termuat dalam KUHPerdata akan tetapi dikatakan bahwa selekasnya dapat ditentukan bahwa suatu pihak tidak memenuhi apa yang diperjanjian maka pada waktu itulah ia melakukan wanprestasi, pihak lawan dapat menuntut :Dipenuhi perjanjian; Dipenuhi ikatan yang

bersangkutan dan apabila ada alasan yang sah sekaligus dapat dituntut ganti rugi pembayaran biaya dan bunga.³²

Dan oleh karena perjanjian sewa beli merupakan perjanjian innominaat yang didasarkan pada pasal 1319 KUHPerdara, maka harus tunduk juga pada ketentuan umum perjanjian, misalnya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan wanprestasi. Wujud wanprestasi yang lebih mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak maka dia tidak melaksanakan prestasinya.

Peristiwa atau saat terjadinya wanprestasi disimpulkan dari substansi Pasal 1243 KUHPerdara. Suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dinyatakan lalai (*in mora stelling ingebreke stelling*) untuk melaksanakan prestasinya atau dengan kata lain wanprestasi ada jika debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jadi "pernyataan lalai" adalah suatu *rechtmiddel* atau upaya hukum kontrak (vide KUHPerdara) untuk sampai kepada tahap debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dan kontrak tersebut dinyatakan "wanprestasi".

Akibat munculnya wanprestasi ialah timbulnya hak pada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian kerugian yang dideritanya terhadap pihak yang wanprestasi. Pihak yang wanprestasi memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian. Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang

³² R. Soerjatin, *Beberapa Pokok Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 34.

harus dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibannya semata-mata. Dalam hal terdapat seorang pihak ketiga yang kemudian hari melaksanakan kewajibannya tersebut kepada kreditor, maka ini tidak berarti debitor dilepaskan atau dibebaskan dari kewajibannya tersebut.

D. Simpulan

Dasar penerapan perjanjian sewa beli yaitu, Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perijinan Sewa beli (*Hire Purchase*) Jual Beli Dengan Angsuran, Dan Sewa (*Renting*) Pengertian Sewa beli adalah Sewa beli adalah “jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang di lakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah di sepakati bersama dan di ikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal demi hukum, namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya Pasal 1244- Pasal 1252 KUHPerdara menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntuk kehilangan keuntungan yang di harapkan. Selanjutnya tuntutan dapat dimintakan lebih jelas diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Diharapkan bagi para pihak haruslah lebih berhati-hati dan teliti dalam memahami dan melaksanakan perjanjian sewa beli khususnya bagi pihak debitor agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan diri sendiri.

E. Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992,
Achmad, Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2013,

- Ahmadi Miru, & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010,
- Harry Duintjer Tebbens, *International Product Liability*, Sijthoff & Noordhoft International Publishers, Netherland, 1980, p. 4
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010,
- Jenial, Bawarodi. Agustus-Oktober 2014. Penerapan Perjanjian Sewa Beli dan Akibat Hukumnya. Lex Privatum. Volume II No. 3 <file:///C:/Users/User/Downloads/artikel%20sewa%20beli.pdf> (diakses pada tanggal 17 April 2017 pukul 09.00 WIB).
- Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan 1, Alumni, Bandung, 1994, hlm . 46.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- R. Soerjatini, *Beberapa Pokok Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- R. Subekti, dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984,
- R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Alumni, Bandung, 1986, R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 15.
- Salim H. S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, 2008, Jakarta: Sinar Grafika,
- Salim, H.S., *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketujuh, 2010,
- Sarah Field, *Introduction To The Law Of Contract, Formation Of A Contract*, 1st edition, 2016
- Wirjono Projodikoro., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertenti*, Sumur, Bandung, 1981