

## PENERAPAN PERJANJIAN BAKU DALAM PERJANJIAN SEWA BELI DAN AKIBAT HUKUMNYA

**BAIQ RATNA UTAMI PRATIWI**

Fakultas hukum, Universitas Diponegoro

Email: [baiqrtna@gmail.com](mailto:baiqrtna@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penerapan Perjanjian Baku Dalam Perjanjaian Sewa Beli Dan Akibat Hukumnya. Secara khusus penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan penerapan perjanjian baku dalam perjanjian sewa beli sudah sesuai dengan kitab undang – undang hukum perdata atau belum. Tujuan khusus lainnya yakni menjelaskan mengenai akibat hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi di dalam perjanjian sewa beli tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yang mengguankan pendekatan statutory approach. Hasil penelitian bahwa *Pertama*,penerapan perjanjian baku dalam perjanjian sewa beli sudah sesuai dengan perundang - undangan . *Kedua*, 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 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim.

**Kata Kunci:** Perjanjian baku, Perjanjian sewa beli, Akibat hukum.

### Abstract

*This study aims to determine the application of a standard agreement in a lease purchase agreement and its legal consequences. In particular, this study aims to explain whether the application of the standard agreement in the lease-purchase agreement is in accordance with the civil law code or not. Another specific purpose is to explain the legal consequences that arise in the event of a default in the lease and purchase agreement. The research method used is legal research that uses a statutory approach. The results of the study that First, the application of the standard agreement in the lease purchase agreement is in accordance with the legislation. Second, the legal consequences if there is a default, then the agreement does not need to be canceled, but by itself it is null and void by law, but the provisions of Article 1266 paragraph 2 of the Civil Code explains that the legal consequences of default are not null and void, but must be requested for cancellation. to the judge.*

*Keywords: Standard agreement, lease purchase agreement, legal consequences.*

## A. Latar Belakang Masalah

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.<sup>1</sup> 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, 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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”.

<sup>1</sup> R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Alumni, Bandung, 1986, hlm, 34.

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm, 6.

<sup>3</sup> <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).

## 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 sistematis hukum; Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertical dan horizontal; Perbandingan hukum; Sejarah hukum; Metode pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji norma – norma hukum dalam peraturan perundang – undangan.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 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. 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.<sup>4</sup> 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 KUHPerdata, maka momentum terjadinya kontrak sewa beli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak antara penjual sewa beli dan pembeli sewa beli.<sup>5</sup>

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.

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. Untuk itu sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur jual beli dan

<sup>4</sup> Salim, H, S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, 2008, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 131.

<sup>5</sup> Salim, H, S., *Ibid*, hlm. 136.

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.<sup>6</sup>

## 2. Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Beli

Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.<sup>7</sup>

Akibat hukum 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;
- 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.

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.

<sup>6</sup> 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).

<sup>7</sup> Abdulhay, Marhainis, *Hukum Perdata Materil*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Perjanjian dalam pelaksanaannya memungkinkan untuk tidak terlaksana atau tidak sempurna, baik karena kesalahan maupun karena kekuatan memaksa namun adakalanya perjanjian tidak terlaksana sepenuhnya seperti yang disepakati bahkan perjanjian dapat pula tidak terlaksana sama sekali. Kondisi tidak terlaksanannya 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.

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.

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

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian pada hasil dan pembahasan maka dapat di tarik kesimpulan : 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

KUHPerdata 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 KUHPerdata. .

## DAFTAR PUSTAKA

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

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

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

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

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).

<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).