

ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA BELI

Oleh

A.A Putu Krisna Putra

I Ketut Mertha

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Dalam suatu perjanjian sewa beli tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak pembeli sewa karena suatu hal, tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar sewa beli sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati dengan penjual sehingga ia (pembeli) dapat dikategorikan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Oleh karena itu, tulisan ini akan menjelaskan bagaimanakah hak kepemilikan atas barang yang menjadi obyek sewa beli beralih dari penjual kepada pembeli. Di samping itu tulisan ini juga menjelaskan tentang apa akibat hukum apabila pihak pembeli sewa melakukan tindakan wanprestasi. Jadi dalam perjanjian sewa beli status kepemilikan atas barang baru berpindah dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah seluruh jumlah harga barang di bayar lunas dan akibat hukum bagi debitur apabila telah melakukan wanprestasi akan mendapatkan hukuman atau sanksi hukum. Metode yang di gunakan dalam tulisan ini adalah metode normatif yang mengacu pada sumber-sumber hukum.

Kata kunci : Perjanjian, Sewa Beli, Wanprestasi, Sanksi Hukum

ABSTRACT

In a rent-purchase agreement it is possible that the leaseholder for any reason, is unable to meet its obligations to pay the lease purchase in accordance with the agreed terms of the agreement with the seller, that he/she (the buyer) can be categorized have broken a promise or default. Therefore, this paper will explain how the right of ownership over goods which become the object of leasing shift from the seller to the buyer. In addition, this paper also explains about the legal consequences if the buyer defaults lease action. So in the lease agreement the ownership status of the goods will move from the seller to the leaseholder after the total price for the good have been paid in full and legal consequences for the debtor's liability for the breach of contract will get a penalty or legal sanctions. The method used in this paper is the normative method refers to the sources of law.

Keywords : Agreement, Lease-Purchase, Default, Legal Sanctions

I. PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG

Perekonomian Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat pesat, dalam perkembangannya itu banyak mengalami perubahan, seperti halnya dalam bentuk transaksi misalnya jual beli angsuran, sewa beli dan sewa guna usaha. Pesatnya perkembangan perekonomian juga membawa pengaruh terhadap pola pikir manusia yang awalnya sederhana dalam memenuhi kebutuhan hidupnya menjadi sangat kompleks.

Dengan adanya lembaga hukum sewa beli ini maka para pihak merasa sama-sama tertolong dimana pembeli dapat segera menikmati barang tersebut dan penjual dapat melancarkan usahanya dan juga bila dilihat dari aspek yuridisnya penjual dapat merasa diberikan perlindungan dalam hubungan hukum, sebab hak milik atas benda atau barang itu masih ada di pihak penjual.

Dalam suatu perjanjian sewa beli tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak pembeli sewa karena sesuatu hal, tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar sewa sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati dengan penjual sehingga ia (pembeli) dapat dikategorikan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

Masalah-masalah yang muncul dalam perjanjian sewa beli adalah tentang klausul dapat dituntut dan harus dengan pembayaran sekaligus (*vervoeg opeisbaarheids*) yang merupakan persyaratan dari pihak penjual yang memberatkan pihak pembeli. Persyaratan ini berlaku jika pembeli melakukan wanprestasi, sehingga ia di tuntutan untuk segera membayar seluruh sisa pembayaran sekaligus.

I.2 TUJUAN

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk memahami dan mengetahui kapan hak kepemilikan atas barang yang menjadi objek sewa beli beralih dari penjual kepada pembeli sewa dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum apabila pihak pembeli sewa melakukan tindakan wanprestasi.

II ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian normatif adalah pemecahan masalah yang didasarkan pada literatur-literatur dan peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas beranjak dari adanya kesenjangan dalam norma atau asas hukum.¹

2.2 HASIL PEMBAHASAN

2.2.1 Hak Kepemilikan Atas Barang Yang Menjadi Obyek Sewa Beli Beralih Dari Penjual Kepada Pembeli Sewa.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hak milik ditentukan dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan :

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain ; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Di Indonesia untuk menyerahkan hak milik yang berkenaan dengan tanah, atau tanah beserta benda yang berada di atasnya dilakukan sesuai dengan peraturan sekarang yaitu dengan akta PPAT. Tetapi untuk benda tidak bergerak selain dari tanah, maka sebaiknya dilakukan dengan akta Notaris, kemudian dicatat dalam daftar yang disediakan khusus untuk benda tidak bergerak yang bukan tanah. Dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan antara lain cara memperoleh hak milik itu ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu.

Mengenai status kepemilikan atas benda yang menjadi obyek perjanjian berbeda antar jual beli dengan angsuran dengan sewa beli, seperti ditegaskan dalam pengertian kedua lembaga tersebut dalam pasal 1 Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No 34/KP/II/80, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Sewa beli (*Hire Purchase*) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian,

¹ Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hal. 41

- serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual;
- b. Jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli;

Kekhawatiran pihak pembeli akan berbuat sekehendak hati atas barang yang menjadi obyek perjanjian dalam jual beli dengan angsuran (seperti : menggadaikan atau memindah tanggakan kepada pihak lain) tidak akan terjadi karena dalam jual beli barang dengan angsuran, penyerahan barang dengan pembayaran pertama tidak disertai dengan peralihan hak milik. Dalam perjanjian sewa beli status kepemilikan atas barang baru berpindah dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah seluruh jumlah harga barang di bayar lunas. Dalam perjanjian sewa beli tampak ada penundaan hak milik atas barang sampai sisa angsuran terakhir di bayar oleh pembeli sewa.

2.2.2 Akibat Hukum Pembeli Sewa Yang Wanprestasi

Dalam suatu perjanjian bila debitur melakukan wanprestasi maka dapat menimbulkan akibat-akibat hukum tertentu. Menurut Abdulkadir Muhammad menyebutkan wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.² Pada umumnya apabila seseorang tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, maka orang tersebut dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 yang menyebutkan : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Selain pasal tersebut wanprestasi juga diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana selengkapnya menyebutkan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi

² Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 20

perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

Menurut R. Subekti kelalaian atau wanprestasi debitur tidak secara otomatis membuat batal atau membatalkan perjanjian melainkan harus dilakukan lewat Pengadilan Negeri dan harus dimohonkan kepada hakim.³

III KESIMPULAN

Dari pembahasan pokok-pokok masalah yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Dalam perjanjian sewa beli status kepemilikan atas barang baru berpindah dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah seluruh jumlah harga barang di bayar lunas. Dalam perjanjian sewa beli tampak ada penundaan hak milik atas barang sampai sisa angsuran terakhir di bayar oleh pembeli sewa.
- b. Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan perikatan sendiri apabila lewatnya waktu yang ditentukan (Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Debitur sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur, maka pihak Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh pihak kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Subekti R, 1979, *Hukum Perjanjian*, Estacan VI, PT.Intermas, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Weetboek*) terjemahan R. Subekti dan Tjitrosudibio, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/1980 Tentang Perijinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual Beli Dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*).

³ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Estacan VI, PT.Intermas, Jakarta, Hal. 51