

# **Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli**

Oleh:

Ni Komang Devayanti Dewi

I Wayan Wiryawan

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

*In a hire purchase agreement does not rule out the possibility that the lease buyer for any reason, unable to meet its obligations to pay rent in accordance with the agreement that has been agreed with the seller that he ( the buyer ) can be categorized has done a broken promise or breach of contract . The purpose of this paper is to investigate the Legal Aspects of Hire Purchase Agreement . Study is a normative legal research is a study of secondary data (data library ) . That is by reading , studying and describing the norm - the norm of law and article - article and the opinions of experts in connection with a lease issues . In a lease agreement setatus ownership of the new goods move from the lease seller to the buyer after the entire amount of the rental price of the goods paid in full . In a lease agreement seemed no delays title to the goods until the rest of the last installment is paid off by the buyer leases . Legal consequences for debtors in default if it was going to get penalties or criminal sanctions in the form of compensation payments made by the debtor for losses that have been suffered by creditors ( Article 1243 of the Civil Code ) , the engagement may be canceled by the creditors through a court decision to pay compensation where the risk of switching to borrowers since the event of default.*

**Keywords: Aspect, Legal Agreements, Hire Purchase**

## **ABSTRAK**

Dalam suatu perjanjian sewa beli tidak menutup 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. Tujuan dari jurnal ini adalah untuk mengetahui Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli. Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian terhadap data sekunder (data perpustakaan). Yaitu dengan membaca, mempelajari dan menguraikan tentang norma – norma hukum dan pasal – pasal serta pendapat para ahli yang ada kaitannya dengan masalah sewa beli. Dalam perjanjian sewa beli setatus kepemilikannya atas barang baru berpindah dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah

seluruh jumlah harga barang dibayar lunas. Dalam perjanjian sewa beli tampak ada penundaan hak milik atas barang sampai sisa angsuran terakhir dibayar lunas oleh pembeli sewa. Akibat hukum bagi debitur apabila telah melakukan wanprestasi akan mendapatkan hukuman atau sanksi hukum yaitu berupa pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh debitur atas kerugian yang telah diderita kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara), perikatan dapat dibatalkan oleh kreditur melalui putusan pengadilan dengan membayar ganti kerugian dimana resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi.

## **Kata Kunci : Aspek, Hukum Perjanjian, Sewa Beli**

### **I. PENDAHULUAN**

#### **1.1. LATAR BELAKANG**

Jual beli adalah inti dari kegiatan perdagangan barang dan jasa, dari aktifitas tersebut menimbulkan perikatan antara para pihak (antara pembeli dan penjual). Dengan adanya kegiatan tersebut manusia dapat memenuhi kebutuhannya. Namun adakalanya manusia tidak mampu memenuhi kebutuhan tersebut, sehingga terjadi ketidak seimbangan antara keinginan untuk membeli secara tunai tidak dapat dilaksanakan karena ketidak tersedianya uang yang memadai untuk memenuhi kebutuhan yang diharapkan.

Sewa beli ini mirip dengan jual beli angsuran dimana konsumen yang membutuhkan suatu barang dan dapat memperolehnya dengan cara pembayaran tidak secara tunai tetapi dengan sistem angsuran beberapa kali sesuai dengan perjanjian. Dalam sewa beli, penjual menjual barangnya secara angsuran artinya setelah barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, harga barang atau benda baru dibayar secara angsuran tetapi selama angsuran terakhir belum dibayar lunas oleh pembeli maka status pembeli hanya sebagai penyewa saja terhadap barang yang dikuasai dan akan menjadi pemilik bila telah dibayar lunas oleh pembeli.<sup>1</sup> Dalam sewa beli, barang yang dijual sewa pada saat lahirnya perjanjian telah langsung dikuasai oleh pembeli. Namun, penguasa disini belum bersetatus pemilik melainkan sebagai penyewa saja. Pembeli dalam sewa beli tidak menguasai barang secara mutlak sebelum angsuran terakhir dibayar lunas dan pembeli belum dapat memindahkan barang yang diperjanjikan tersebut. Sementara pembeli hanya berwenang menguasai dalam arti mengambil manfaat dari barang yang diperjanjikan.

---

<sup>1</sup> Qirom Syamsudin meliala A, 1985, *Pokok –Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Cetakan I, Liberty, Yogyakarta, hal.88

Dalam suatu perjanjian sewa beli tidak menutup 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.<sup>2</sup>

Masalah – masalah yang muncul dalam perjanjian sewa beli adalah tentang klausul dapat dituntut dan harus dengan pembayaran sekaligus (*vervroeg opeisbaarheids*) yang merupakan persyaratan dari pihak penjual yang memberatkan pihak pembeli. Persyaratan ini berlaku jika pembeli melakukan wanprestasi, sehingga ia dituntut untuk segera membayar seluruh sisa pembayaran sekaligus.<sup>3</sup> Terkait dengan beberapa permasalahan hukum dari perjanjian sewa beli, maka saya tertarik untuk mengkaji tentang aspek yuridis atas perjanjian sewa beli dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul “Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli”

## **1.2. TUJUAN PENULISAN**

Tujuan dari jurnal ini adalah untuk mengetahui Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1.METODE PENELITIAN**

Berdasarkan dengan rumusan masalah dalam skripsi ini maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian terhadap data sekunder (data perpustakaan).<sup>4</sup> Yaitu dengan membaca, mempelajari dan menguraikan tentang norma – norma hukum dan pasal – pasal serta pendapat para ahli yang ada kaitannya dengan masalah sewa beli.

### **2.2. HASIL DAN PEMBAHASAN**

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

Mengenai status kepemilikan atas benda yang menjadi obyek perjanjian berbeda antara jual beli dengan angsuran dengan sewa beli, seperti ditegaskan dalam pengertian kedua lembaga

---

<sup>2</sup> R.M. Suryodiningrat, 1980, *Perikatan – Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hal.38.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.16.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.15.

tersebut dalam pasal 1 Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No.34/kp/II/80, yang selengkapnya adalah

- 1. Sewa beli (Hire Purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjualan kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.*
- 2. 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 penjualan kepada pembeli pada saat barangnya disertakan oleh penjual kepada pembeli.*

Perjanjian jual beli dengan angsuran pada hakekatnya adalah merupakan perjanjian jual beli yang pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Sementara hak milik atas barang berpindah kepada pembeli pada saat pembayaran angsuran pertama yang dilakukan ketika perjanjian ditutup. Sedangkan dalam perjanjian sewa beli hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harga barang dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

### **2.2.2. Akibat Hukumnya Apabila Pihak Pembeli Sewa Melakukan Tindakan Wanprestasi.**

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

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)
2. Apabila perikatan itu timbale balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara)
3. Dalam perikatan untuk memberikan suatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 KUHPerdara)
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)

5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

### III. KESIMPULAN

1. Dalam perjanjian sewa beli setatus kepemilikannya atas barang baru berpindah dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah seluruh jumlah harga barang dibayar lunas. Dalam perjanjian sewa beli tampak ada penundaan hak milik atas barang sampai sisa angsuran terakhir dibayar lunas oleh pembeli sewa.
2. Akibat hukum bagi debitur apabila telah melakukan wanprestasi akan mendapatkan hukuman atau sanksi hukum yaitu berupa pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh debitur atas kerugian yang telah diderita kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara), perikatan dapat dibatalkan oleh kreditur melalui putusan pengadilan dengan membayar ganti kerugian dimana resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi.

### DAFTAR PUSTAKA

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Qirom Syamsudin meliala A, 1985, *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Cetakan I, Liberty, Yogyakarta

R.M. Suryodiningrat, 1980, *Perikatan – Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta

Kitab Undang – undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek (Terjemahan R.Subekti dan R.Tjirosudibio), Pradnya paramita1975

Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/1980 tentang Perjanjian Kegiatan Usaha Sewa Beli (Hire Purchase), Jual Beli Dengan Angsuran dan Sewa (Renting).