

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI  
KENDARAAN BERMOTOR PADA PT (FEDERAL INTERNATIONAL  
FINANCE) FIF CABANG BIMA**



**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program Strata  
Satu ( S1 ) Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram**

**OLEH**

**HERMANSAH**

**617110021**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
MATARAM  
2021**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI  
KENDARAAN BERMOTOR PADA PT (FEDERAL INTERNATIONAL  
FINANCE) FIF CABANG BIMA**



**Pembimbing I**

*Usman Munir*  
**Dr. Usman Munir, SH., MH**  
**NIDN. 0804118201**

**Pembimbing II**

*Edi Yanto*  
**Edi Yanto, S.H., M.H**  
**NIDN. 0809058503**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DI UJI OLEH TIM PENGUJI  
PADA SENIN, 25 OKTOBER 2021

Oleh

DEWAN PENGUJI

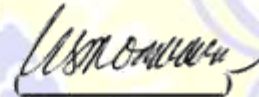
Ketua,

Dr. Hilman Svahrial Haq, S.H., L.LM  
NIDN. 0822098301



Anggota I

Dr. Usman Munir, S.H., M.H  
NIDN.0804118201



Anggota II

Edi Yanto, S.H., M.H  
NIDN. 0809058503



Mengetahui  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram  
Dekan,



Rena Amiwara, S.H., M.Si  
NIDN. 0828096301

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hermansah

NIM : 617110021

Alamat : Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI KENDARAAN BERMOTOR PADA PT (FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE) FIF CABANG BIMA"**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 25 Oktober 2021  
Yang membuat pernyataan,



**Hermansah**  
**NIM: 617110021**



# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HERMANSAH  
NIM : 617110021  
Tempat/Tgl Lahir : SIKURU - 26 - 03 - 1998  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp : 085 332 722 959  
Email : HermanSah@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian sewa beli kendaraan bermotor pada PT (Federal International Finance) FIF Cabang Bima

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 32%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 12 - November ..... 2021

Penulis



HERMANSAH  
NIM. 617110021

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



M.A.  
NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
 PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HERMANSAH  
 NIM : 61710021  
 Tempat/Tgl Lahir : Salsuru - 26 - 03 - 1998  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : Hermansah.419@gmail.com  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Timbuan Moridis Pelaksanaan Persewaan Sewa Beli Kendaraan  
 bermotor pada PT (Federal International Finance) FIF  
 Cabang Bima

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 12 - November .... 2021  
 Penulis



Hermansah  
 NIM. 61710021

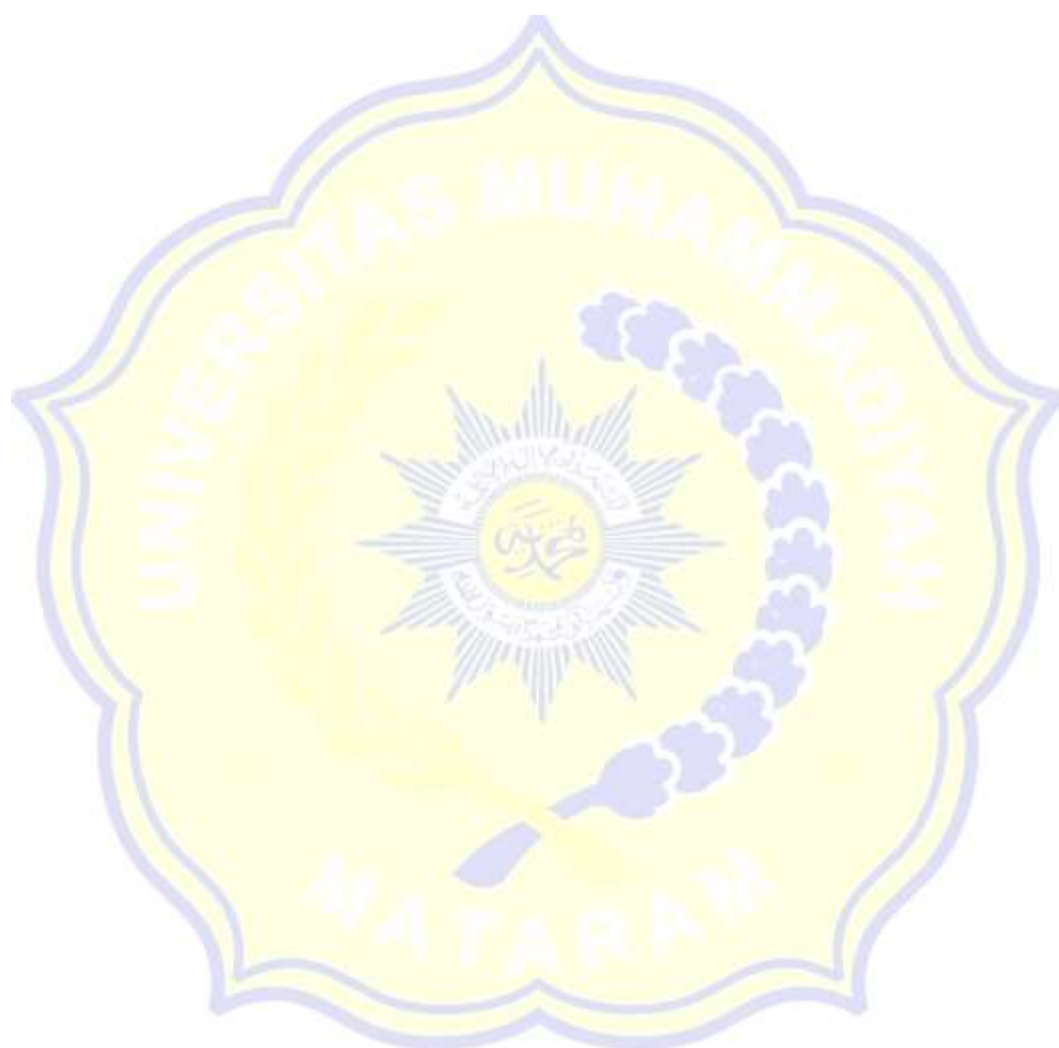
Mengetahui,  
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



....., M.A.  
 NIDN. 0802048904

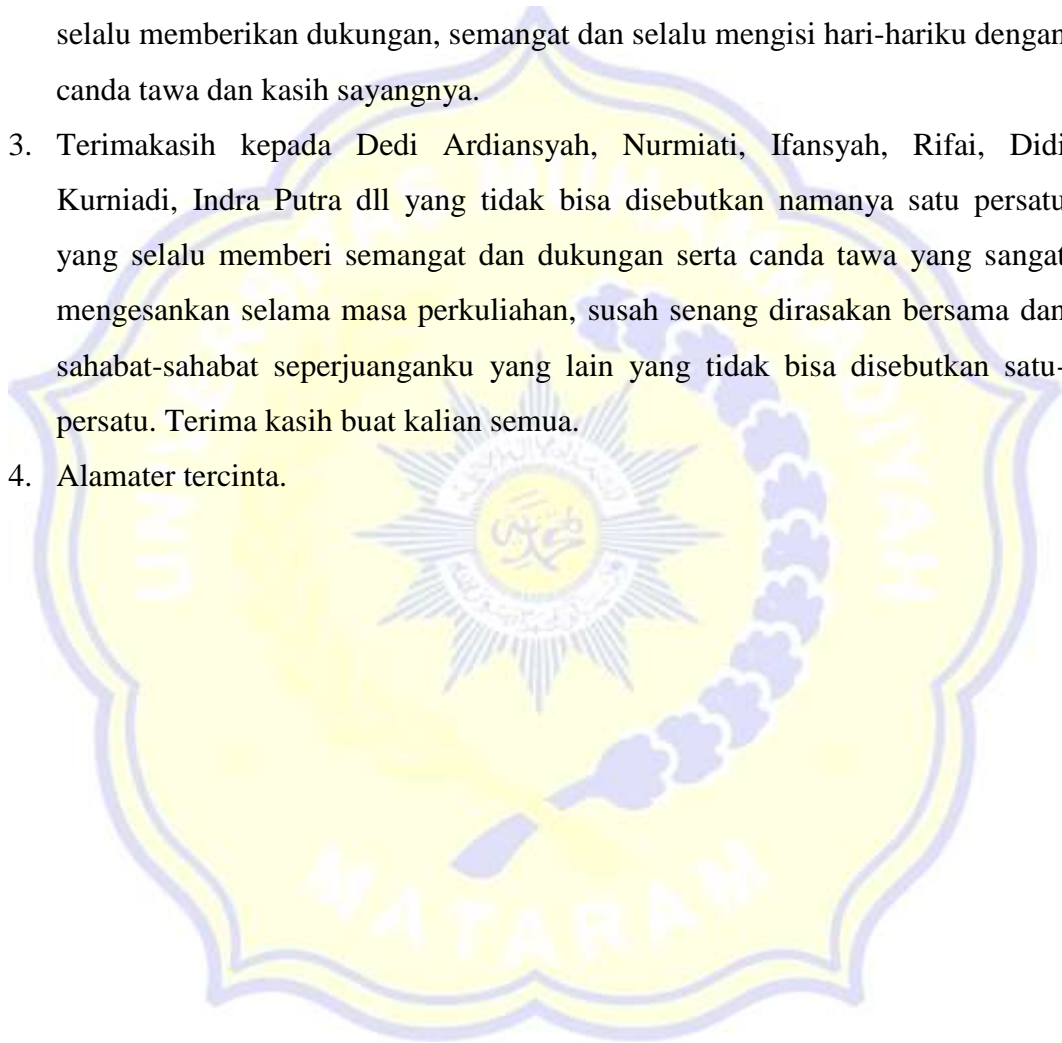
**MOTTO**

***“INGIN MEMBAHAGIAKAN KEDUA ORANG TUA”***



## PERSEMBAHAN

1. Terimakasih kepada kedua orang tuaku tercinta (Ayahanda Salahudin dan Ibunda Herimurni), yang telah membimbing ku dan selalu mendoakanku di setiap shalatnya.
2. Terimakasih kepada saudaraku (Adinda Anggi Fitriani dan Supriadin), yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hariku dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
3. Terimakasih kepada Dedi Ardiansyah, Nurmiati, Ifansyah, Rifai, Didi Kurniadi, Indra Putra dll yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu yang selalu memberi semangat dan dukungan serta canda tawa yang sangat mengesankan selama masa perkuliahan, susah senang dirasakan bersama dan sahabat-sahabat seperjuanganku yang lain yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terima kasih buat kalian semua.
4. Alamater tercinta.





## PRAKATA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI KENDARAAN BERMOTOR PADA PT (FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE) FIF CABANG BIMA”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMMAT, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara, SH., M.S.i, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

4. Ibu Anies Prima Dewi. SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Bapak Dr. Usman Munir, SH., MH selaku Pembimbing Pertama.
6. Bapak Edi Yanto, SH., MH selaku Pembimbing Kedua.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Mataram, 25 Oktober 2021  
Penyusun

**Hermansah**  
**NIM:617110021**

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT. FIF Cabang Bima, 2) Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT FIF Cabang Bima. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan empiris dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan Pendekatan sosiologis (*Sosiologis Approach*). Adapun teknik pengumpulan data yaitu dengan cara studi dokumentasi (*library studies*) dan wawancara. Analisis bahan hukum dan data yang digunakan adalah dengan cara analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis dengan uraian yang cermat dan metodis serta pemeriksaan bahan dan data hukum sebagai pernyataan atau kata-kata, kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu dari hal-hal yang umum ke khusus.

Hasil penelitian dalam penelitian ini adalah 1) Perjanjian sewa beli motor di PT. FIF Cabang Bima dilakukan melalui beberapa tahap diantaranya tahappra-kontraktual, kontraktual dan pasca-kontraktual: 2) Proses penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT. FIF Cabang Bima. Apabila debitur dinyatakan wanprestasi maka perusahaan akan proses pengelolaan (*account receivable*) melayangkan somasi atau mengirimkan petugas penagihan kerumah konsumen. Apabila konsumen tidak dapat ditagih kewajibannya, maka petugas akan melakukan tindakan pengamanan obyek jaminan. Namun Apabila konsumen tidak menyelesaikan kewajibannya maka, sepeda motor yang menjadi obyek jaminan akan dilakukan proses pelelangan oleh perusahaan.

*Kata Kunci: Pelaksanaan, Perjanjian, Sewa Beli, Kendaraan Bermotor*

**ABSTRACT**

The goals of this study are to 1) examine about the process of establishing a motorcycle rental agreement at PT. FIF Bima Branch, and 2) discuss about the dispute resolution procedure if there is a disagreement over the motorcycle rental agreement at PT. FIF Bima Branch. The research method is normative and empirical legal study with a statutory approach and a sociological approach. Documentation studies (library studies) and interviews are used to gather information. The descriptive qualitative analysis of legal materials and data used is descriptive qualitative analysis, i.e., analysis of descriptions and methodologies as well as analysis of legal materials and data as statements or words, and then conclusions are drawn using deductive methods, i.e., from general to specific issues.

The finding of this study are: 1) Motorcycle rental agreements at PT. FIF Bima Branch go through numerous stages, including pre-contractual, contractual, and post-contractual stages; 2) If a problem arises about the implementation of the motorbike rental agreement at PT. Bima Branch FIF, the dispute resolution process will be followed. If a debtor is deemed in default, the corporation will begin the management process (receivables), issue a subpoena, or dispatch authorities to the debtor's residence. If the consumer's duties cannot be billed, the officer will take security measures against the guarantee's object. However, if the customer fails to meet his commitments, the motorcycle becomes the subject of a promise that the corporation would conduct an auction procedure.

**Keywords:** *Implementation, Agreement, Lease Purchase, Motor Vehicle*



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT BERSEDIA PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	6
1. Pengertian Perjanjian.....	6
2. Asas-asas Perjanjian .....	9
3. Syarat-Syarat sahnya perjanjian .....	12
4. Prestsi dan wanprestasi.....	15
5. Suatu hal tertentu (objek tertentu) .....	15
6. Berakhirnya perjanjian .....	16
B. Tujuan Umum Tentang Beli Sewa .....	17
1. Istilah dan pengertian kontrak beli sewa .....	17
2. Konsep teoritis beli sewa dalam system hukum <i>Common</i> <i>Law Dan Civil Law</i> .....	21

3. Latar belakang munculnya kontrak beli sewa .....	22
4. Dasar hukum kontrak beli sewa .....	23
5. Prosedur dan syarat-syarat dalam pendirian perusahaan beli sewa .....	25
6. Bentuk dan substansi kontrak beli sewa.....	28
7. Subjek dan objek perjanjian beli sewa .....	30
8. Momentum terjadinya kontrak beli sewa .....	31
9. Hak dan kewajiban antara penjual sewa dan pembeli sewa.....	32
10. Berakhirnya kontrak beli sewa .....	32
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>34</b>
A. Jenis Penelitian .....	34
B. Metode Pendekatan .....	34
C. Jenis Bahan Hukum/Data .....	35
D. Teknik Dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data .....	36
E. Analisis Bahan Hukum/Data.....	37
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
A. Tinjauan Umum PT Federal International Financa FIF Cabang Bima.....	<b>38</b>
1. Sejarah Berdirinya PT. FIF Cabang Bima.....	38
2. Visi dan Misi FIF Cabang Bima.....	39
3. Struktur Organisasi FIF Cabang Bima .....	39
4. Pembagian Tugas dan Wewenang FIF Cabang Bima .....	40
B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Di PT FIF Cabang Bima	42
C. Proses Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Sengketa Dalam Pelaksanaa Perjanjian Sewa Beli Motor di PT. FIF Cabang Bima .	48
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran.....	57

## DAFTAR PUSTAKA

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Saat ini dunia usaha semakin meningkat dan beberapa jenis usaha dapat dilakukan oleh seseorang untuk meningkatkan usahanya. Dengan harapan agar usaha yang dijalankan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan keinginan, setiap pengusaha harus melihat kemungkinan kemajuan usaha di masa yang akan datang dengan keinginan yang hendak dicapai.

Adapun tujuan perusahaan komersial dan interaksi antar aktor yang terkait dengan ekonomi perusahaan/mikro. Karakteristik perusahaan sebagian besar ditujukan untuk mencari keuntungan (laba). Kegiatan bisnis dapat mencakup pembuatan, distribusi dan penjualan, untuk mencapai keuntungan, barang dan jasa.<sup>1</sup>

Dalam menjalankan roda bisnis, pengusaha atau pembisnis tentu dapat menjalin relasi dengan lawan bisnisnya. Tentu saja hubungan tersebut merupakan suatu usaha yang dijalankan oleh pembisnis atau pengusaha didalam dunia usaha.

Sering kali hubungan bisnis dikongritkan dengan persetujuan atau kesepakatan untuk memastikan bahwa masing-masing Pihak bertanggungjawab atas isi perjanjian itu. Kedua belah pihak memenuhi hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian tersebut.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 2

Pada hakekatnya kebutuhan hidup manusia dan taraf hidupnya semakin hari semakin meningkat. Untuk memenuhi beragam keinginannya, orang menggunakan cara usaha yang berbeda-beda untuk memenuhi keinginan tersebut, seperti jual beli, sewa menyewa, sewa beli dan lain sebagainya.

Sejumlah besar dana, yang dalam dunia ekonomi umumnya disebut sebagai modal, harus disediakan untuk mendukung kebutuhan perusahaan. Seiring berkembangnya zaman, terbentuklah hukum yang namanya perbankan yang mengatur mengenai sistem pengkreditan, dan didukung dengan lahirnya peraturan mengenai lembaga keuangan tentu juga dikenal sebagai cabang hukum bisnis yang memiliki undang-undang keuangan. Lembaga keuangan memiliki fungsi yang sangat penting dalam mendanai dan mengadministrasikan salah satu sumber dana pembangunan dunia usaha di Indonesia yang merupakan salah satu bentuk usaha non bank.<sup>3</sup>

. Di satu sisi, ada orang atau sekelompok orang dan atau badan hukum yang memiliki kelebihan dana dan di sisi lain, ada begitu banyak individu dan lembaga atau pembisnis yang membutuhkan dana. Berdasarkan standar hidup dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka, ada dua sisi yang berbeda.

Kondisi yang demikian ini melahirkan hubungan timbal balik antara mereka. Dengan adanya kelebihan dana, maka timbul suatu pemikiran untuk menginvestasikan dana tersebut pada suatu usaha yang menguntungkan

---

<sup>3</sup> Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditia Bakti 1995, hlm. 1-2



secara ekonomi dan sosial. Disinilah kemudian muncul lembaga-lembaga keuangan sebagai perantara yang menjembatani antara pihak yang kelebihan dana, sehingga dapat dikatakan bahwa lembaga keuangan non bank merupakan perantara keuangan masyarakat.

PT FIF Cabang bima adalah salah satu perusahaan pembiayaan yang mengoperasikan operasi komersialnya dengan penekanan pada pembiayaan sepeda motor dan barang elektronik. Pembiayaan dilakukan melalui sistem kredit dimana pembayaran dilakukan secara mencicil atau berkala oleh konsumen.

Perjanjian pembiayaan konsumen pada PT FIF Cabang Bima merupakan perjanjian hutang piutang antara pihak PT FIF Cabang Bima dengan pihak konsumen dengan penyerahan barang secara financial, dalam artian penyerahan barang tersebut dilakukan berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan telah disepakati oleh pihak PT FIF Cabang Bima dan pihak konsumen.

Dari perjanjian itulah timbul hubungan hukum antara dua orang atau lebih, dan atau perusahaan dengan konsumen yang dinamakan perikatan. Dalam hubungan hukum ini penulis ingin mengetahui lebih jauh bagaimana system perjanjian dan akibat hukum yang terjadi apabila salah satu pihak itu lalai atau wanprestasi dalam melakukan perjanjian tersebut, karna saya melihat begitu banyak yang kurang paham dan kurang begitu tahu mengenai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dalam hukum perjanjian, terlebih perjanjian dengan pihak finance, dan saya juga melihat begitu banyak

penarikan secara paksa oleh pihak finance yang dilakukan oleh Depkolektor selaku eksekutor dalam lapangan sehingga membuat orang-orang menjadi takut dan trauma karna adanya penarikan secara paksa yang dilakukan oleh pihak finance tersebut.

Dari deskripsi di atas maka kedudukan hukum dalam Pelaksanaan perjanjian sewa beli kendaraan bermotor dilakukan melalui tiga pihak yaitu: Dialer, perusahaan pembiayaan, dan debitur.

### **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah berdasarkan latar belakang di atas yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT. FIF Cabang Bima?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT FIF Cabang Bima?

### **C. Tujuan Penelitian**

Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT. FIF Cabang Bima.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli motor di PT FIF Cabang Bima.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diproyeksikan dari penelitian ini adalah:

### 1. Manfaat Secara Akademis

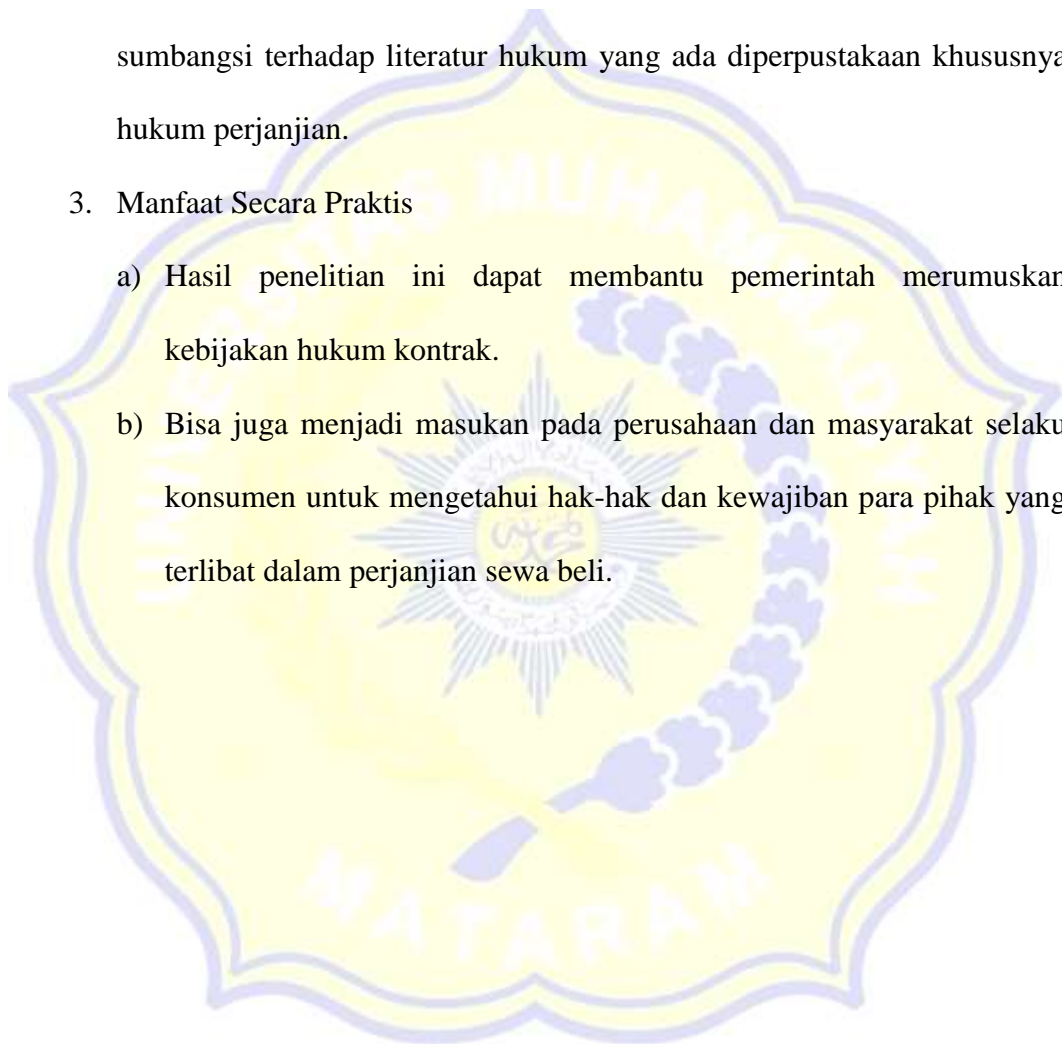
Sebagai prasyarat meraih gelar sarjana hukum dari Universitas Muhammadiyah Mataram.

### 2. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi atau memberikan sumbangsi terhadap literatur hukum yang ada diperpustakaan khususnya hukum perjanjian.

### 3. Manfaat Secara Praktis

- a) Hasil penelitian ini dapat membantu pemerintah merumuskan kebijakan hukum kontrak.
- b) Bisa juga menjadi masukan pada perusahaan dan masyarakat selaku konsumen untuk mengetahui hak-hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa beli.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur tentang pengertian perjanjian, yaitu perjanjian yang mengikatkan dirinya antara satu orang atau lebih dengan individu dan sekelompok orang, karena perjanjian di sini hanya menyangkut hubungan-hubungan dalam bidang hukum harta benda sebagaimana dimaksud dalam Buku III KUH Perdata dan Arti perjanjian dianggap terlalu sempit, Oleh karena itu kata perikatan atau verbintenis dapat ditelusuri dalam hukum Romawi kesumber-sumber kuno, dan istilah pertama adalah wajib. "Istilah *verbintenes* dan *overeenkomst* diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan perbedaan.<sup>4</sup>

Kata verbintenis dengan perikatan dan *Overeenkomst* dengan perjanjian diterjemahkan oleh Mariam darus Badrul zaman. Sementara itu, Kartini Mulyani dan Gunawan Widjaja mengatakan mereka dalam bentuk baru.<sup>5</sup>

Dalam arti luas, suatu perjanjian mengandung pengertian bahwa para pihak, termasuk perjanjian perkawinan dan lain-lain, ingin menimbulkan akibat hukum sebagai akibat dari suatu perjanjian, karena perjanjian itu Untuk menghasilkan beberapa kontrak hukum, terutama

---

<sup>4</sup>Mariam Darus Badruzaman, At. Al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Ctk Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 23

<sup>5</sup>Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjajian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 28.

hubungan hukum di lapangan, hukum kekayaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian ini menghasilkan suatu usaha. Itu harus disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum di bidang hukum kekayaan, di mana hak ada di satu sisi dan kewajiban ada di sisi lain.<sup>6</sup>

Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan konsep perjanjian, artinya perjanjian yang merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih atas dasar suatu kontrak yang mempunyai implikasi hukum.<sup>7</sup> Dari beberapa Menurut Sudikno Mertokusumo, yang terbaik adalah memahami perjanjian yang diajukan, karena perjanjian mengharuskan dua pihak atau lebih untuk memiliki hubungan berdasarkan kata sepakat menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Hubungan hukum, yaitu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hubungan antara subyek hukum atau individu. Hubungan hukum dengan hak dan kewajiban yang diberikan hukum. Semua hubungan hukum memiliki dua unsur yang isinya adalah tanggungjawab di satu pihak. Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, sedangkan kewajiban di sisi lain. Hak adalah kepentingan yang ditegakkan oleh hukum, sedangkan beban kontraktual adalah tanggung jawab. Hak dan tanggungjawab ada jika dua pihak memelihara hubungan hukum atas dasar pada suatu kontrak atau perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, dua pihak atau lebih sepakat untuk mengidentifikasi hak dan

---

<sup>6</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.28.

<sup>7</sup> Soedikno Mertokusumo, *mengenal hukum suatu pengantar*, Edisi Keenam, Liberty Yogyakarta, 2001. hlm. 110

kewajiban yang harus dipatuhi dan dilaksanakan yang apa bila perjanjian itu dilanggar akan berakibat hukum.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, komitmen bersumber dari undang-undang dan perjanjian. Hubungan antara komitmen dan kesepakatan adalah bahwa kontrak mengeluarkan komitmen. Kontrak adalah sumber komitmen. Komitmen dapat berasal dari kontrak atau undang-undang. Komitmen yang berasal dari undang-undang dapat dipisahkan lagi menjadi komitmen yang timbul begitu saja dari undang-undang, dan yang timbul karena perbuatan seseorang.

Pada akhirnya dapat dipecah menjadi komitmen yang timbul dari tindakan yang dapat diterima dan komitmen yang timbul dari tindakan melawan hukum.<sup>9</sup>

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Ada beberapa asas yang menjadi dasar kesediaan Para Pihak untuk mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokkan dalam asas lahirnya suatu perjanjian yang secara subyektif terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan kontraktual, dan asas kebaikan, keimanan dan kaidah pelaksanaannya yaitu:

### a. Asas konsensualisme

Arti penting dari prinsip mufakat pada hakikatnya adalah mufakat dan komitmen yang timbul sejak perjanjian itu dibuat.

Perjanjian, jika suatu perjanjian dibuat tentang pokok-pokok

---

<sup>8</sup>*Ibid*

<sup>9</sup>R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2001, hlm. 123.

perjanjian, dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak, yaitu obligor dan kreditur. Pembuatan perjanjian menimbulkan suatu komitmen dan memberikan hak dan kewajiban kepada debitur dan kreditur.<sup>10</sup>

Pasal 1320 (1) KUH Perdata mengatur tentang asas mufakat dalam perjanjian, yaitu menerima bahwa ada banyak pengecualian terhadap asas mufakat, yaitu:<sup>11</sup>

- 1) Perjanjian formal adalah perjanjian yang harus dalam beberapa bentuk. Misalnya: perjanjian perdamaian, hibah, pernikahan..
- 2) Perjanjian asli adalah kesepakatan yang harus diselesaikan dengan pengiriman produk yang berlaku untuk perjanjian ini. Misalnya, penitipan barang, penggunaan pinjaman, perjanjian substitusi.

#### b. Asas Kebebasan Berkontrak

Tujuan dari kebebasan kontrak adalah untuk membebaskan semua orang dari membuat kontrak, apakah itu diatur oleh hukum atau tidak. Dalam scenario ini kebebasan adalah kebebasan yang berupa kesepakatan dan isi perjanjian.<sup>12</sup>

Pengertian kebebasan berkontrak menurut hukum kontrak Indonesia meliputi:<sup>13</sup>

1. Kebebasan untuk mencapai kesepakatan.
2. Kebebasan untuk memilih pihak yang ingin anda membuat suatu perjanjian
3. Fleksibilitas untuk memutuskan kekuatan perjanjian yang akan dibuat
4. Kebebasan mendefinisikan tujuan kontrak.
5. Kebebasan untuk menetapkan bentuk kesepakatan
6. Bebas menerima atau menyimpang dari kompetensi hukum wajib.

<sup>10</sup>Soedikno Metokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 96.

<sup>11</sup>A Qirom Syamsudin M. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 20.

<sup>12</sup>R Subekti, *Op,Cit.* hlm. 1.

<sup>13</sup>Hasanuddin Raahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm.15-16.

Dalam Buku III KUH Perdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUH Perdata, prinsip kebebasan ini telah dikendalikan. Pasal ini menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi penciptanya sebagai hukum. Segala sesuatu dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa orang dapat membuat perjanjian dengan bebas, sepanjang undang-undang tentang ketertiban umum dan kesusilaan tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang ini.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Pasal 1328 (1) KUH Perdata menyatakan bahwa selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang membuat perjanjian itu, juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Gagasan ini berusaha untuk membentuk suatu perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak dan untuk membentuk undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas *post sun servanda* dapat dikatakan asas mengikat perjanjian.

Dalam Buku III KUH Perdata, yang dapat diakhiri dengan Pasal 1338 (1) KUH Perdata, asas kebebasan ini diatur oleh Pasal ini dan mengatur bahwa suatu perjanjian yang disetujui secara sah menurut hukum diterapkan kepada pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Apapun dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian dapat dibuat dengan bebas oleh orang-orang,



kecuali jika undang-undang tentang ketertiban umum dan prinsip-prinsip moral dilanggar dan ditentang.<sup>14</sup>

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338(3) KUH Perdata mengatur tentang pelaksanaan dengan itikad baik dari suatu perjanjian. Dengan menghormati dan mematuhi standar properti dan kesusilaan, tujuan dari perjanjian itu akan terpenuhi. Isi kontrak juga harus diatur dengan itikad baik dan klausul yang mengubah perjanjian; sebagai gantinya, isi perjanjian akan ditentukan.<sup>15</sup>

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Prinsip kepribadian adalah bahwa seseorang yang membuat kontrak dan melakukannya adalah untuk kepentingannya sendiri semata. Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata adalah sebagai berikut.<sup>16</sup>

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat, yaitu menurut Pasal 1320 KUH Perdata:<sup>17</sup>

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian antara satu orang atau lebih dengan pihak lain dengan pernyataan kehendak.

Pernyataannya tepat karena orang lain tidak dapat melihat atau

---

<sup>14</sup>R. Subekti, *Op, Cit.*, hlm 13

<sup>15</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung, 1992, hlm 374.

<sup>16</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak)*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm 9-12

<sup>17</sup>Yulies Tie Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia, Sinar Grafik*, Jakarta, 2008. Hlm. 6-7

mengetahuinya. Pernyataan wasiat terdiri dari lima cara, terutama dengan:<sup>18</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawan
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Momentum terjadinya kesepakatan Pasal 1320 KUH Perdata tidak menunjukkan kepada umum bahwa ada mufakat di antara para pihak. Di tempat yang berbeda. Empat teori mengkaji dinamika kesepakatan dalam literatur, antara lain:<sup>19</sup>

1) Teori Pernyataan

Teori pernyataan mengatakan bahwa pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa orang yang menerima tawaran tersebut memiliki kesepakatan. Oleh karena itu, dari sudut pandang pihak penerima, terjadi kesepakatan ketika bola dijatuhkan untuk menyatakan penerimaan. Kekurangan dari ide ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan otomatis.

2) Teori Pengiriman

Menurut prinsip pengiriman, orang yang menerima penawaran harus mengirim telegram kesepakatan. Kritik teori ini, sebagaimana diketahui. Bisa saja, meskipun salah kirim, tapi tidak diketahui pihak yang menawarkan. Gagasan ini juga cukup teoretis, kesepakatan secara otomatis dipertimbangkan.

3) Teori Pengetahuan

Pengertian pengetahuan menyatakan bahwa ada kesepakatan ketika pihak yang ditawarkan memahami bahwa itu diterima (accepted), tetapi tidak diterima (tidak diketahui secara langsung). Kritis gagasan ini, jika dia tidak menerima resepsi bagaimana dia tahu isinya?.

4) Teori Penerimaan

Menurut prinsip penerimaan, teostening terjadi jika pihak yang memberi menerima tanggapan dari pihak lain secara langsung.

<sup>18</sup>Yulies Tie Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafik, Jakarta, 2008. Hlm. 6-7

<sup>19</sup> *Ibid.*

b. Kecakapan atau kemampuan untuk membuat suatu perikatan

Kemampuan bertindak adalah mampu melakukan proses hukum. Kegiatan hukum adalah perbuatan yang mempunyai implikasi hukum. Para peserta yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang mampu melakukan proses hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Orang dewasa adalah orang yang mampu melakukan proses hukum. Dimensi kedewasaan adalah 21 tahun atau sudah menikah.

c. Suatu hal tertentu (objek tertentu)

Satu hal yang berkaitan dengan objek perjanjian atau objek perjanjian. Tujuan dari perjanjian adalah untuk mencapai apa yang harus dicapai oleh para pihak. Apa yang kita capai adalah memberi, melakukan, dan tidak melakukan sesuatu.

d. Adanya causa yang halal

Alasan hukum berarti bahwa suatu kontrak yang dibuat tidak dapat berbenturan dengan hukum, dengan hak atas kesusilaan dan dengan ketertiban umum.

Kata-kata a dan b berkaitan dengan pihak-pihak yang mengadakan kontrak dan frasa c dan d harus ditetapkan sebagai istilah-istilah objektif karena berkaitan dengan tujuan perjanjian. Suku c dan d disebut suku objektif. Dengan tidak adanya persyaratan subjektif, kontrak dapat

dibatalkan. Meskipun tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian itu tidak sah.<sup>20</sup>

#### 4. Prestasi dan Wanprestasi

Dalam setiap komitmen, prestasi merupakan hal yang wajib dilakukan oleh debitur. Tujuan dari komitmen adalah pencapaian. Hukum perdata biasanya menyangkut jaminan atas harta kekayaan debitur dalam kewajiban melaksanakan prestasi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Adapun bentuk keberhasilan itu sendiri, sebagaimana ditentukan oleh KUH Perdata dalam Pasal 1234, yaitu::

- b. Untuk memberikan sesuatu;
- c. Untuk membuat sesuatu;
- d. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Koneksi default panggilan pengadilan sangat dekat. Wanprestasi tidak memenuhi atau melepaskan tanggungjawab yang ditetapkan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.

Jika kreditur atau juru sita telah memanggilnya, debitur baru diklaim wanprestasi. Pemanggilan dilakukan oleh kreditur atau punggawa sekurang-kurangnya tiga kali. Kreditur berhak membawa perkara itu ke pengadilan jika panggilan itu tidak diindahkan. Dan jika debitur gagal, pengadilan akan memutuskan.<sup>21</sup>

Adapun bentuk dari wanprestasi, yaitu :

---

<sup>20</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet.2, Jakarta: Sinar Grafika, 2003 hlm 162-166

<sup>21</sup>Salim SH, *Op.Cit*, Hal 180

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Kemudian ada akibat hukum apabila debitur wanprestasi. Akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam:<sup>22</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh debitur atau dengan tingkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Pembayaran biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

#### 5. Berakhirnya perjanjian

Pasal 1381 KUH Perdata mengatur tentang pemutusan perikatan atau perjanjian, yaitu karena pembayaran, konsinyasi, novasi (pembayaran utang), gantirugi, kerancuan (pencampuran utang), pembebasan utang, pemusnahan harta yang terutang, pembatalan atau pemutusan, pembatalan dan berlaku ketentuan kedaluwarsa. Menurut Salim, HS dapat mengklasifikasikan pemutusan kontrak menjadi 12 macam, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Pembayaran;
- b. Nofasi (pembaruan utang);
- c. Kompensasi;
- d. Konfusio (percampuran utang);
- e. Pembebasan utang;
- f. Kebatalan atau pembatalan;
- g. Berlakunya syarat batal;
- h. Jangka waktu kontrak telah berakhir;
- i. Dilaksanakan objek perjanjian;
- j. Kesepakatan kedua belah pihak;
- k. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak;
- l. Adanya putusan pengadilan.

<sup>22</sup>Soebekti, *Op.Cit*, Hal 45.

<sup>23</sup>Salim S.H., *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Catatan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal. 165

## B. Tinjauan Umum Tentang Beli Sewa

### 1. Istilah dan Pengertian Kontrak Beli Sewa

Istilah “sewabeli” berasal dari kata “Huurkoop” atau “pembelian” (bahasa Inggris). Para ahli tentang masalah ini tidak setuju definisi atau Pemahaman membeli dan menyewa. Pengertian tersebut dapat dipisahkan menjadi tiga (tiga) definisi dari berbagai sudut pandang, antara lain sebagai berikut: dari sudut pandang berikut:

- a. Beli sewa sama dengan jual beli angsuran;
- b. Beli sewa sama dengan sewa menyewa;
- c. Beli sewa sama dengan jual beli.

Definisi pertama dapat dilihat dari pengertian hukum-hukum berikut.

Jual beli secara angsuran (*afbetaling*) ada dalam Pasal 1576 H Buku IV NBW dimana para pihak sepakat bahwa barang-barang yang tidak segera menjadi milik pembeli, pada saat penyerahan barang.”<sup>24</sup>

Dalam definisi ini, beli sewa dikonstruksikan sebagai:

- a. Jual beli dengan angsuran;
- b. Objek beli sewa tidak langsung menjadi pemilik;
- c. Pemilikan barang setelah pembayaran terakhir.

Pasal 1 Keputusan No. 34/KP/II/80 tentang Sewa Beli, Menteri Perdagangan dan Koperasi. Disebutkan, bahwa jual beli dengan pembayaran dan sewa (sewa) adalah:

“Jika penjual menjual produk sesuai dengan kesepakatan, pembelian dan penjualan barang memperhitungkan semua pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan, dan kepemilikan barang dibayarkan kepada

---

<sup>24</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafik, Jakarta, Oktober 2003, hlm. 128-137

penjual oleh pelanggan dari penjual. Membeli atau menjual barang dagangan bukan tanggung jawab pembeli.”.

Unsur atau elemen perjanjian beli sewa menurut keputusan bersama tersebut, yaitu:

- a. Adanya jual beli barang;
- b. Penjualan dengan memperhitungkan setiap pembayaran;
- c. Objek beli sewa diserahkan kepada pembeli;
- d. Momentum peralihan hak milik setelah pelunasan terakhir.

Persamaan kedua definisi dalam undang-undang tersebut sama-sama menetapkan bahwa setelah penyelesaian terakhir tercapai momentum untuk pengalihan hak milik. Pembeli sewa harus membayar cicilan.

Dalam syarat sewa beli tahun 1965 definisi kedua dapat dilihat dan diklaim sebagai Wirjono Prodjodikoro. Hire Purchase Act 1965 mengatur bahwa pembelian dan penjualan sewa dibangun sebagai: perjanjian sewa dengan opsi untuk memperoleh barang yang disewa.

Pembelian sewa adalah inti dari kontrak yang dikenal sebagai sewa barang, dengan demikian penerima bukan pemilik tetapi pengguna. Harga beli hanya dibayarkan ketika uang sewa telah dibayar, penyewa menjadi pembeli, yaitu barang-barang itu akan menjadi miliknya.<sup>25</sup>

Istilah ini mencakup beli sewa sama dengan sewa menyewa sebagai perjanjian sewa guna usaha. Itu hanya dimanfaatkan oleh pembeli, tetapi jika harganya sama, maka yang menyewa bias menjadi pembeli barang tersebut.

---

<sup>25</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur. 1981, hlm. 65

Definisi berikut mengklaim bahwa pembelian dan penjualan adalah kombinasi dari pembelian, penjualan dan sewa. Ini pendapat Subekti. Bahwa pembelian dan penjualan itu memang suatu bentuk jual beli, paling tidak jual beli dari pada sewa, bahkan jika keduanya bercampur dan pengaturannya disebut sewa.<sup>26</sup>

Subekti mengatakan, membeli sewa adalah akad jual beli. Pembeli sewa hanya bertindak sebagai penyewa murni ketika sewa dibangun dalam perjanjian jual beli sewa. Jika, sebagai jual beli, kami mempertimbangkan bangunan, maka sebagai hasil dari perjanjian, produk dapat menjadi atau dapat menjadi milik pembeli secara langsung. Item kemudian dapat dipindahkan atau ditransfer. Sementara itu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain dalam pembelian sewa ini sebelum penyelesaian akhir. Pembeli dapat dianggap sebagai perwujudan barang pada saat barang tersebut dialihkan.

Maka dikatakan bahwa hukum dan pandangan para ahli berbeda satu sama lain dalam pembelian dan penjualan sewa dalam konstruksi hukum., sehingga pandangan itu harus dilengkapi dan disempurnakan.

Menurut Salim HS, Perolehan dan persewaan terdiri dari dua (dua) jenis konstruksi legal, yaitu legal lease dan konstruksi jual beli. Jika pembeli sewa sesuai dengan perjanjian tidak dapat membayar untuk tujuan pembelian sewa ini, barang dapat dicabut oleh penjual sewa. Namun barang tersebut menjadi obyek jual beli jika barang jaminan telah lunas. Oleh

---

<sup>26</sup>Subekti, *Aspek-Aspek Hukum perikatan Nasional*, Bandung, Alimini, 1986. Hlm. 34



karena itu, para pihak dapat memastikan bahwa nama objek sewa telah dialihkan.

## 2. Konsep Teoritis Beli Sewa Dalam Sistem Hukum *Common Law dan Civil Law*

Ada perbedaan mendasar dalam konstruksi hukum sewa dalam sistem common law dan civil law. Hal ini dapat ditelaah dari hasil penelitian Sri Gambir Melati Hatta, katanya,<sup>27</sup>

- a. Sistem hukum common law mengungkapkan bahwa pembelian sewa adalah perjanjian sewa guna usaha. Itu tidak pernah membangun sewa beli sebagai pengaturan sewa di bawah system hukum common law dengan opsi membeli di akhir. Akibatnya, harga sewa tidak identic dengan harga jual objek kontrak ditambah tingkat bunga. Oleh karena itu, jika penyewa menggunakan pilihannya, harga produk setelah pembayaran terakhir akan melebihi masa sewa:
- b. Sistem hukum perdata untuk memperoleh dan menjual sewa dirancang sebagai perjanjian penjualan dan pembeli, di mana pengiriman uang dianggap sebagai pengiriman uang atas harga jual dan, akhirnya tanpa tindakan hukum lebih lanjut, uang tunai untuk hak milik diteruskan langsung ke pembeli.

Jika melihat bangunan sewa beli dalam sistem common law Sri Gambir Melati Hatta, seolah-olah beli sewa dikenal sebagai sewa di Amerika Serikat karena hak opsi. Pembeli sewa bukanlah pembeli tetapi pemegang barang. Penulis lebih berorientasi pada struktur hukum perdata karena pembeli sewa dianggap sebagai penyewa untuk sementara, sebelum pelunasan terakhir.

Sri Gambir Melati Hatta juga memberikan informasi kepada publik dan pengadilan terkait kontrak akuisisi tersebut.

---

<sup>27</sup>Sri Gambir Melati Hatta, *Sewa Beli Sebagai Perjanjian Bersama*, Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia, Bndung, Alumni, 2000, hlm, 366.

Pada prinsipnya bahwa beli sewa dikonstruksikan sebagai kombinasi pembelian dan penjualan sewa karena pembeli sewa memiliki barang tersebut pada akhir periode angsuran., lain halnya dengan *leasing*, bahwa penyewa barang bukan sebagai pemilik tetapi sebagai penyewa, walaupun ada opsi, untuk membeli atau mengembalikan barang tersebut kepada *lessor*.

### 3. Latar Belakang Munculnya Kontrak Beli Sewa

Alasan pembelian dan penjualan pertama kali adalah dilemma bagaimana mencari jalan keluar ketika penjual dihadapkan pada banyak permintaan untuk membeli barang tetapi calon pembeli tidak mampu membayar harga secara tunai. Namun, pembeli harus memiliki jaminan bahwa produk tidak akan dijual kembali oleh pembeli sampai seluruh jumlah dibayar. Penjual menerima harga barang secara mencicil atau berkala. Kesimpulan dari uraian tersebut adalah bahwa alasan utama pembentukan kontrak sewa adalah karena pasar barang-barang industry lebih tenang dan daya beli masyarakat tidak memadai.<sup>28</sup>

Selanjutnya, latar belakang dibuatnya perjanjian sewa-beli diatur oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338(1) KUH Perdata. Halaman ini memberikan akses gratis untuk para pihak.

- a. Membuat atau tidak membuat kontrak;
- b. Mengadakan kontrak dengan siapap;
- c. Menentukan substansi kontrak, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk kontrak, apakah lisan atau tertulis.

---

<sup>28</sup> Subekti, *Op Cit. hlm.* 34

Berdasarkan pengertian kebebasan kontrak, pelaksanaan perjanjian jual beli mengilhami pengusaha untuk membangun perusahaannya melalui pembelian sewa. Karena barang dari perusahaan tidak akan dijual dengan menggunakan akad jual beli saja. Ini karena masyarakat memiliki kondisi social ekonomi yang buruk dan tidak ada uang tunai.

#### 4. Dasar Hukum Kontrak Beli Sewa

Di Indonesia, perjanjian jual beli tidak sah. Namun, undang-undang dan peraturan yang berbeda di negara lain telah memasukkannya. Di negara-negara ini terlihat:

- a. Malasyia telah dituangkan dalam *Hire Purchase Act 1967*;
- b. Singapura dalam *Hire Purchase Act 1969*;
- c. Inggris dalam *Hire Purchase Act 1965*;
- d. Belanda dalam NBW 1987;
- e. Sbt. 1974 Nomor 85, yang mulai berlaku sejak tanggal 13 Maret 1974;
- f. Sbt, 1973 Nomor 289.

Sbt 1973 No 289 adalah undang-undang yang mengatur pembelian rumah sewa di Belanda, Stb, yang berlaku sejak 6 Juli 1973. Undang-undang ini berupaya untuk melindungi penyewa yang membeli tempat tinggal. Yang belum menerimanya sampai saat itu. Penyewa yang membeli sewa tinggal di rumah membayar cicilan sewa, tetapi dia tetap bukan pemilik rumah. Dia sebenarnya berhak menjadi pemilik tepat waktu. Oleh karena itu, dia berada dalam situasi yang sulit sebelum undang-undang sementara mulai berlaku. Jika pemilik rumah tetap orang yang menyewakan dan menjual (*Huurverkoper*), maka pemilik rumah yang membeli hamper tidak berhak bertindak.

Penekanan sebagai pembeli adalah pada pendaftaran dalam Daftar Umum akta peralihan nama atau penetapan hakim untuk mengikat. Jika ini terjadi, bahkan jika penyewa menjual rumah itu kepada orang lain atau bangkrut, ia dapat menggunakan haknya. Prospek seorang hakim yang bertindak jika suatu perjanjian sewa-menyewa menempatkan persyaratan kewajiban yang besar dan tidak sesuai dengan skala pembeli yang tepat merupakan jenis perlindungan yang penting bagi pembeli.<sup>29</sup>

Di Indonesia yang menjadi landasan hukum perjanjian beli sewa adalah:

- a. Yurisprudensi MA tanggal 16 Desember 1957 dalam perkara NV Handelsmaatschappij L Auto (penggugat) melawan Yordan (tergugat)
- b. Putusan menteri pengadilan dan koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang perijinan sewa beli (*Hire Purchase*, jual beli dengan angsuran dan sewa (*Renting*)).

Aturan ini menjadi dasar hukum bagi hakim dalam memutuskan sengketa jual beli di Indonesia.

##### 5. Prosedur dan syarat-syarat dalam pendirian perusahaan beli sewa

Tata cara dan syarat mendirikan perusahaan persewaan

Tidak setiap orang atau perusahaan pada prinsipnya dapat mendirikan perusahaan jual beli. Namun, hanya bisnis yang bertemu syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Hanya perusahaan perdagangan nasional yang dapat melakukan aktivitas pembelian sewa. Perusahaan harus diberi wewenang oleh menteri atau pejabat yang dipilihnya untuk melaksanakan tugas ini. Menteri diberi wewenang untuk

---

<sup>29</sup> Algra, N.E., dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda*, Indonesia, Bandung, Bina Cipta. 1983, hlm. 199-200

melakukannya oleh Menteri Perdagangan dan Koperasi (sekarang Menteri Perdagangan dan Perindustrian).

Dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/K/II/1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Jual Beli. Pembelian dan penjualan (sewa) secara angsuran telah diatur terkait tata cara dan syarat mendapatkan izin niaga.

Pasal 4 sampai dengan Pasal 6 Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi 34/K/II/1980 mengatur tata cara untuk memperoleh izin tersebut.

Prosedurnya, perusahaan perdagangan nasional harus mengajukan permohonan kepada General Manager Perdagangan Dalam Negeri dengan mengisi surat permohonan izin usaha melalui kantor kawasan perdagangan di kantor tetap perusahaan tersebut.<sup>30</sup>

Dalam Pasal 4 Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi 34/K/II/1980, persyaratan untuk mendapatkan izin di atur:

1. Permohonan izin harus memiliki SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan);
2. Permohonan harus menentukan salah satu kegiatan usaha beli sewa atau jual beli dengan angsuran sebagai kegiatan usahanya;
3. Perusahaan berbentuk badan hukum yang di dirikan berdasarkan hukum Indonesia;
4. Modal perusahaan atau saham perusahaan seluruhnya dimiliki WNI;
5. Direksi/penanggungjawab perusahaan dan seluruh pengurus perusahaan adalah WNI;
6. Modal yang disetor sedikitnya sejumlah Rp. 10.000.000.00 (*sepuluh juta rupiah*);
7. Mempunyai kantor tetap di Indonesia yang beralamat jelas;
8. Perusahaan memperkerjakan sedikitnya satu orang tenaga ahli di bidang usahanya;
9. Tidak mempekerjakan tenaga pekerja atau tenaga ahli warga Negara asing, kecuali atas rekomendasi menteri atau pejabat yang ditunjukkan olehnya;

---

<sup>30</sup>*Ibid*

10. Mempunyai rencana kerja sedikitnya untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun;
11. Dalam hal diperlukan adanya asuransi, maka penutupanya harus dilakukan pada perusahaan asuransi nasional yang berkedudukan di Indonesia.

Surat Permohonan disampaikan kepada Dirjen Perdagangan Dalam Negeri disertai dengan: Permohonan.<sup>31</sup>

1. Akta notaries tentang pendirian perusahaan
2. Bagan organisasi serta nama pimpinan dan tenaga-tenaga teknis, masing-masing disertai dengan riwayat hidup.
3. Bagi perusahaan yang telah melakukan kegiatan usaha dilengkapi pula dengan:
  - a. Neraca perusahaan tahun terakhir yang disusun oleh akutan public yang terdaftar;
  - b. Surat keterangan pajak yang menyatakan pelunasan pajak negara yang terutang.

Kantor area komersial lokal yang menerima aplikasi meninjau file aplikasi dan mengirimkannya ke Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri.

Jika permohonan memenuhi standar yang ditentukan, Menteri dan pejabat yang ditunjuk memberikan Surat Izin Usaha (SIU).<sup>32</sup>

Surat Izin Usaha (SIU) memuat hal-halsebagai berikut:

1. Nama perusahaan;
2. Alamat perusahaan;
3. Nama pemimpin perusahaan;
4. Kegiatan bidang usaha;
5. Batas waktu berlakunya izin usaha, dan
6. Kewajiban-kewajiban perusahaan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

---

<sup>31</sup>*Ibid.*

<sup>32</sup>*Ibid*

Kegiatan usaha pembelian sewa yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal pelepasan dan dapat diperpanjang kembali setelah jangka waktu tersebut berakhir.

Kewajiban perusahaan yang telah menerima surat izin usaha yaitu:

1. Mengirimkan laporan pelaksanaan kegiatan komersialnya kepada Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri, termasuk sampelnnya, ke kantor perdagangan setempat.
2. Mengirimkan tembusan kepada Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri yang wilayah kerjanya meliputi kantor cabang mengenai pembukaan masing-masing kantor pembantu.  
Melaksanakan ketentuan yang ditetapkan oleh atau tentang jual beli barang oleh Menteri Perdagangan (Pasal 8 Keppres No. 34/K/II/1980).

Apabila perusahaan tidak melaksanakan kewajiban tersebut, maka izin usahanya dapat dicabut oleh Menteri atau wakil yang ditunjuk. Pencabutan ini hanya dilakukan setelah 3 (3) (Pasal 9 Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/K/II/1980) pemanggilan perusahaan (teguran/peringatan korporasi).

#### 6. Bentuk Dan Substansi Kontrak Beli Sewa

Struktur perjanjian sewa beli di dirikan di Sbt. 1974 Nomor 85 yang mulai berlaku pada tanggal 13 Maret. Dalam ketentuan ini disebutkan bahwa Apabila hal ini tidak terjadi karena pembeli dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan suatu perjanjian, maka harus dilakukan dengan akta yang benar, artinya pembelian akta dilakukan oleh notaris atau oleh seseorang yang diperbolehkan membuat akta di bawah tangan untuk penyerahan (pengurus kasus orang lain).<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>*Ibid.*

Demikian juga bentuk kontrak tertulis di Indonesia dalam prakteknya, perjanjian tertulis akan dibuat oleh tangan para pihak dalam perjanjian saja:

- a. Dibuat secara sepihak oleh penjual sewa;
- b. Yang menentukan segala isi perjanjian tersebut adalah penjual sewa;
- c. Pembeli sewa diminta untuk membaca dan menandatangani perjanjian tersebut.

Pembeli kurang berani, karena dari sisi bisnis pembeli berada di pihak yang lemah, untuk mengubah isi dan syarat yang ditentukan oleh penjual. Mereka tidak memiliki uang kontrak untuk membayar. Dalam hal pembayaran angsuran, bunga dan denda, pembeli mempermasalahkan isi dan syarat kontrak baru.

Berikut ini adalah analisis isi kontrak sewa antara vendor yang menyewakan kontrak: yaitu PT. Colombia Perdana dengan pembeli sewa.<sup>34</sup>

- a. Identitas subjek hukum

Yang menjadi subjek dalam perjanjian jual beli sewa ini adalah pihak penjual sewa dan pembeli sewa.

- b. Status objek beli sewa

Tujuan jual beli sewa tetap menjadi milik pembeli. Hanya setelah pembayaran terakhir penyewa mengubah status barang.

- c. Levering barang

Barang-barang yang disediakan oleh vendor dipersiapkan dengan baik dan pembeli bertanggungjawab atas risiko kerusakan barang.

---

<sup>34</sup>*Ibid.*



d. System pembayaran

Sistem pembayarannya dicicil. Vendor sewa namun memerlukan uang muka.

e. Denda dan penagihan

Biaya ini hanya dibayarkan kepada pembeli apabila terjadi keterlambatan pembayaran sebesar 0,5% dari jumlah pembayaran dan biaya penagihan sebesar Rp. 500.000 tetap per hari (Lima Ratus Rupiah)

f. Tanggung jawab dan larangan bagi pembeli sewa

Tanggung jawab dan larangan pembeli sewa ditentukan dalam ketentuan ini. Tanggung jawab pembeli:

1. pemeliharaan dan integritas barang-barang yang tidak ada pembayarannya
2. Berurusan dengan penggunaan barang, seperti pajak, servis, penggantian suku cadang dan lain-lain.
3. Tidak diperbolehkan menjual, menggadaikan, memindahtangankan, atau tindakan lain untuk mengalihkan kepemilikan barang yang menjadi milik pembeli sewa dengan mengorbankan kerusakan dan kehilangan barang kepada penyewa..

g. Pembatalan perjanjian

Penjual sewa secara sepihak menentukan pembatalan perjanjian ini. Jika pembelian gagal, pembeli dilaporkan default tanpa peringatan..

h. Penutup

Bagian kesimpulan ini menetapkan bahwa, sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, kedua belah pihak telah menyetujui isinya.

Jika diperhatikan isi kontrak ini, jelaslah, karena setiap pembeli leasing tidak membayar cicilan, substansi itu sangat merugikan pembeli leasing, maka pembeli leasing dianggap wanprestasi sejak saat itu. Dalam teori hukum, dimana debitur gagal membayar cicilan, pembeli sewa harus dipanggil tiga kali berturut-turut. Dalam teori hukum, pembeli sewa baru dianggap wanprestasi, jika peringatan tidak diperhitungkan.

## 7. Subjek dan Objek Perjanjian Beli Sewa

Subyek kontraka dalahk reditur (penjual) dan debitur. Kontrak (pembeli sewa). Yang dapat bertindak sebagaik reditur (pembeli sewa) adalah korporasi yang membuat barang dagangannya sendiri dan/atau perusahaan yang secara khusus terlibat dalam pembelian sewa. Debitur adalah orang yang memiliki system sewa untuk membeli produk..<sup>35</sup>

Objek yang termasuk dalam perjanjian sewa antara lain mobil, radio, TV, tape recorder, chiller, mesin jahit, AC, dan perlengkapan laundry lainnya. Di Stb. 1974 No. 85 dimana pembelian sewa mulai berlaku pada tanggal 13 Maret 1974, semua barang tidak bergerak. Rumah, bangunan tempat tinggal (Betadriif spanden) dan tanah dimaksudkan untuk barang-barang yang tidak bergerak. Selain itu, benda-benda yang belum dioperasikan atau didirikan oleh benda-benda tidak bergerak.

## 8. Momentum Terjadinya Kontrak Beli Sewa

Hal ini tidak secara khusus didefinisikan dalam kontrak pembelian yang berbeda ketika sewa beli disimpulkan. Akan tetapi, tanggal di mana kontrak sewa-beli terjadi ketika pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli telah sesuai adalah momentum ketika kita mempertimbangkan Pasal 1320 KUH Perdata. Momentum kontrak sewa beli adalah ketika kontrak sewa beli ditandatangani oleh para pihak jika berasal dari kontrak formal. Hak dan kewajiban para pihak berasal dari tanda tangan kontrak. Sehubungan dengan dinamika perpindahan kepemilikan itu dilakukan oleh pembeli sewa pada penyelesaian terakhir.

---

<sup>35</sup>*Ibid*

## 9. Hak Kewajiban Antara Penjual Sewa dan Pembeli Sewa

Hak nasabah adalah menerima pokok dan pembayaran bulanan dari nasabah (debitur). Tugas penjual sewa (kreditur) adalah:<sup>36</sup>

- a. Menyerahkan produk (debitur) kepada pembeli sewa;
- b. berhati-hati untuk mentransfer nama barang yang dibeli untuk disewa (jika kendaraan bermotor);
- c. Perpanjangan STNK (untuk kendaraan bermotor) dan pajak yang berlaku;
- d. Menjaga pembelian dan barang sewa Anda.

Yang menjadi kewajiban pembeli sewa (debitur), yaitu:

- a. Perawatan barang yang dibeli dengan biaya sendiri untuk disewa;
- b. Pembayaran tepat pada waktunya.

Yang menjadi hak pembeli adalah untuk memperoleh setelah pembayaran terakhir barang-barang yang dibeli untuk sewa. Ini adalah waktu acara kontrak pembelian dibuat oleh pembeli selama penyelesaian terakhir.

## 10. Berakhirnya Kontrak Beli Sewa

Berakhirnya kontrak beli sewa adalah sebagai berikut.<sup>37</sup>

- a. Pembayaran terakhir telah dilunasi;
- b. Meninggal pihak kedua (pembeli sewa) dan tidak ada ahli waris yang melanjutkannya;
- c. Pembeli jatuh pailit, serta saat kendaraan ditarik;
- d. Dilakukan perampasan oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lain. Ini terjadi karena, pembeli sewa telah mengalihkan objek beli sewa kepada pihak lain
- e. Pihak kedua wanprestasi;
- f. Adanya putusan pihak pengadilan.

---

<sup>36</sup> *Ibid*

<sup>37</sup> *Ibid*

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum normatif dan empiris merupakan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian hukum melalui pemeriksaan kepustakaan atau data sekunder merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini pada prinsipnya merupakan penelitian (library research), yang diteliti melalui makalah, buku, sumber ilmiah atau sumber lainnya. Sementara penelitian empiris adalah suatu bentuk penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris dari perilaku manusia, ia menggunakan wawancara untuk menghasilkan perilaku verbal dan perilaku nyata..<sup>38</sup>

#### **B. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan merupakan pola penelitian ilmu. Kemudian metode pendekatannya adalah pendekatan normativ empiris, karena aturan diperiksa dan peraturan dilaksanakan menurut prinsip sederhana cepat dan biaya rendah..

##### **1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)**

Dilakukan dengan menelaah semua peraturan Perundang-undangan atau regulasi yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

---

<sup>38</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dua Lisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, Pustaka Pelajar, 2010, hal 161

## 2. Pendekatan sosiologis (*Sociologis Approach*)

Pendekatan yang dilakukan atau menelaah terhadap pelaksanaan di masyarakat yang berkaitan dengan isu yang dihadapi.

### C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data

#### 1. Jenis dan sumber bahan hukum sebagai berikut :

Adapun jenis dan sumber bahan hukum antara lain:

##### a. Bahan Hukum Primer

Substansi hukum pokok berupa peraturan perundang-undangan adalah bahan hukum. Penelitian undang-undang dan peraturan yang dilakukan, antara lain, hukum perdata.

##### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan pendapat hukum/doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah maupun website yang terkait dengan penelitian.

##### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah isi hukum yang dapat digunakan sebagai kamus untuk menafsirkan dokumen hukum baik primer maupun sekunder (Kamus Hukum).

#### 2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data antara lain:

- a. Data diperoleh terutama melalui observasi dan percakapan dengan responden dan informan diperoleh dari temuan lapangan atau studi

lapangan. Responden adalah orang yang menjawab pertanyaan dari peneliti, baik secara tertulis maupun tertulis. Sedangkan informan adalah orang atau aktor yang mengetahui situasi dengan baik dan berhadapan langsung dengan yang diteliti. .

- b. Data sekunder dikumpulkan melalui pengumpulan data yang termasuk dalam peraturan perundang-undangan, buku-buku dan artikel-artikel tentang topik yang akan diteliti dari bahan pustaka.

#### **D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data**

##### **1. Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum untuk mendapatkan bahan hukum untuk kepentingan penelitian. Teknik pengumpulan dokumen hukum yang mendukung dan menyangkut penyajian penelitian ini melalui studi dokumen (library studies). Studi dokumen merupakan instrument untuk pengumpulan dokumen hukum dengan memanfaatkan dokumen hukum tertulis yang bersifat analitis. Metode ini penting untuk memberikan kerangka teoritis untuk meneliti dan menyelidiki buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan temuan lainnya, baik cetak maupun elektronik, yang berkaitan dengan tanggungjawab notaris atas perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang dan peraturan sebagai prinsip kinerja sebagai notaris yang baik.

##### **2. Tehnik dan Alat Pengumpulan Data**

Metodologi pengumpulan data dan instrumen yang bersangkutan, wawancara termasuk. Tujuan wawancara adalah untuk memberikan

peneliti pertanyaan dan tanggapan langsung atau untuk memperoleh informasi antara dari responden atau narasumber.

#### **E. Analisis Bahan Hukum dan Data**

Bahan hukum dan data yang diperoleh selanjutnya dievaluasi dengan analisis deskriptif kualitatif, yaitu analisis dengan uraian yang cermat dan metodis serta pemeriksaan bahan dan data hukum sebagai pernyataan atau kata-kata. Langkah selanjutnya adalah membuat kesimpulan mengikuti analisis teks dan data hukum. Dengan menggunakan metode deduktif, ketika kesimpulan ditarik dari hal-hal umum ke khusus.

