

## ASPEK HUKUM ANTARA JUAL BELI, SEWA MENYEWA DAN BELI SEWA DALAM LALU LINTAS PERDAGANGAN

**Nuswardhani**

Universitas Muhammadiyah Surakarta  
nus115@uma.ac.id

### **Abstrak**

*Buying and selling is included in a group of agreements called nominants because buying and selling has been regulated in a civil law law. leasing starts in cross-trade in the community to accommodate the problem of how to provide a solution to people who want to buy goods but cannot be purchased in cash. The seller faces many requests from the public that these goods can be purchased in installments. The method used in this research is normative juridical. Leasing is a legal relationship between the two parties that gives rise to rights and obligations, these rights and obligations must be fulfilled by both parties, namely the renting party and the lessee, the rights of the lessee are the obligations of the lessee, while the tenant's rights are the obligations of the lessee.*

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama nominant karena jual beli telah diatur dalam undang-undang hukum perdata. sewa beli dimulai dalam lintas perdagangan dimasyarakat untuk menampung persoalan bagaimana caranya memberikan jalan keluar kepada masyarakat yang ingin membeli barang namun tidak bisa dibeli secara kontan/tunai. Pihak penjual menghadapi banyak permintaan dari masyarakat bahwa barang-barang tersebut dapat dibeli dengan cara mengangsur. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. sewa menyewa merupakan hubungan hukum antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, hak dan kewajiban ini harus dipenuhi oleh kedua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa hak dari pihak yang menyewakan merupakan kewajiban dari si penyewa, sedangkan hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan.

**Kata kunci** : *law, buying and selling, leasing, trading.*

### **A. PENDAHULUAN**

Sewa menyewa, jual beli dan sewa beli adalah merupakan bagian yang memegang peranan penting dan sangat besar dalam lalu lintas perdagangan terutama dalam masa pembangunan dan kemajuan teknologi seperti sekarang ini yang membawa akibat bahwa frekuensi hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain meningkat dengan pesatnya terutama dalam hubungan hukum yang berwujud perjanjian. Oleh karena sewa menyewa, jual beli dan sewa beli lahir karena adanya suatu hal yang diperjanjikan diantara kedua pihak yang membuatnya kemudian menimbulkan hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut membawa akibat masing-masing pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban, jika tidak

dilaksanakannya akan dipertanggung jawabkan menurut hukum. Diantara sewa menyewa, jual beli dan sewa beli merupakan perjanjian yang berbeda, namun terdapat kaitannya antara satu dengan yang lain terutama dalam sewa beli yang merupakan perjanjian campuran antara sewa menyewa dan jual beli. Sewa menyewa dan jual beli merupakan perjanjian bernama (Nominaat) karena telah diberi nama itu sendiri dan telah diatur dalam Buku III KUH Perdata. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata yang menentukan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya sedangkan dalam jual beli ditentukan dalam pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli dimana pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli membayar harganya.

Hal tersebut dapat diketahui bahwa sewa menyewa dan jual beli dianggap telah terjadi diantara mereka seketika setelah mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga akan tetapi dalam sewa menyewa penyerahan hak atas barang tersebut hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewakan sedangkan dalam jual beli penyerahan barang untuk dimiliki atas barang yang telah dibelinya.

Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata dan juga tidak diberi nama tersendiri dalam KUH Perdata maka sewa beli disebut dengan perjanjian tak bernama (In Nominaat) meskipun demikian sewa menyewa, jual beli dan sewa beli merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian.

Dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dengan memberlakukan asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas menentukan perjanjiannya seperti halnya dalam sewa beli para pihak boleh membuat perjanjian dan bebas menentukan isi format perjanjian, obyek perjanjian, dengan siapa dia harus mengadakan perjanjian asal tidak bertentangan dengan Peraturan-peraturan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan serta harus beriktikad baik.

Munculnya sewa beli ini mula-mula ditimbulkan dalam lintas perdagangan dimasyarakat untuk menampung persoalan bagaimana caranya memberikan jalan keluar kepada masyarakat yang ingin membeli barang namun tidak bisa dibeli secara kontan/tunai. Pihak penjual menghadapi banyak permintaan dari masyarakat bahwa barang-barang tersebut dapat dibeli dengan cara mengangsur. Penjual bersedia untuk

menerimanya akan tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya sebelum harga dibayar lunas maka barang tidak akan dijual lagi oleh sipembeli.

Dari perjanjian sewa beli tersebut dapat diketahui bahwa sewa beli adalah merupakan suatu macam perjanjian dimana selama harga belum dibayar lunas si pembeli menjadi penyewa terlebih dahulu dari barang yang ingin dibelinya. Harga sewa sebenarnya adalah angsuran atas harga barang. Sebagai contoh misalnya jika sipembeli akan membayar tunai / kontan maka harga barang adalah Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) akan tetapi dengan sewa beli harga itu menjadi Rp.1.200.000,- (Satu Juta dua ratus ribu rupiah) yang akan diangsur pada tiap bulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan misalnya pembayaran angsurannya sampai dua belas kali angsuran. Dengan dijadikannya sebagai penyewa maka sipembeli terancam oleh sanksi jika ia sampai berani menjual barang tersebut. Dengan perjanjian sewa beli tersebut kedua pihak tertolong untuk melaksanakannya artinya pembeli dapat mengangsur harga yang ia tidak mampu membayarnya secara tunai/kontan dan seketika dapat menikmati barangnya. Sedangkan sipenjual merasa aman karena barangnya tidak akan dihilangkan oleh sipembeli selama harga belum dibayar lunas (karena ia takut kena sanksi). Penyerahan hak milik baru akan dilakukan pada waktu dibayarannya angsuran yang terakhir, penyerahan mana dapat dilakukan dengan suatu penyerahan saja karena barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli dalam kedudukannya sebagai penyewa bentuk perjanjian sewa beli ini telah menjadi pranata hukum yang diakui oleh masyarakat yang banyak berlaku dalam lalu lintas perdagangan dan telah menjadi yurisprudensi meskipun belum diatur secara khusus dalam undang.

Oleh karena penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dapat dikatakan baru karena terjadinya sewa beli ini mengikuti perkembangan jaman yang banyak diminati oleh masyarakat dalam kalangan masyarakat menengah keatas dalam praktek kegiatan-kegiatan perdagangan.

Misalnya : sewa beli benda tetap : Sewa beli rumah, ruko, apartemen, tanah dsb. Sewa beli benda bergerak : sewa beli mobil, motor, meja, kursi, alat-alat rumah tangga dan lain-lain. Oleh karena itu dalam sewa menyewa, jual beli dan sewa beli ini memberlakukan asas-asas dalam perjanjian pada umumnya, asas-asasnya dalam perjanjian tersebut adalah :

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, persyaratan, dan pelaksanaannya.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak tertulis.

Akan tetapi asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh suatu sebab yang halal (Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata) artinya bahwa asas kebebasan berkontrak itu dibatasi bahwa dalam membuat suatu perjanjian maka perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, dan harus mengandung asas iktihad baik, serta tidak boleh merugikan pada pihak lain.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang paling penting dalam membuat suatu perjanjian baik sewa menyewa, jual beli maupun sewa beli karena dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

2. Asas konsensualisme.

Asas konsensualisme diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata bahwa adanya kesepakatan dari kedua pihak yang melakukan perjanjian baik dalam perjanjian sewa menyewa, jual beli maupun beli sewa karena kesepakatan kedua pihak yang melakukan perjanjian tersebut merupakan syarat terjadinya perjanjian.

3. Asas mengikatnya perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Asas ini terdapat pasal 1338 (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal tersebut berarti bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian baik perjanjian sewa menyewa, jual beli maupun beli sewa dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena dalam perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji-janji tersebut mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4. Asas iktikad baik.

Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam melakukan suatu perjanjian baik itu perjanjian sewa menyewa jual beli maupun sewa beli harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Iktikad baik ini dapat bersifat obyektif

artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan, dan dapat pula bersifat subyektif artinya ditentukan oleh sikap batin seseorang.

Dalam melakukan sewa menyewa, jual beli maupun sewa beli maka harus dipenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata :

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan merupakan suatu lahirnya perjanjian baik jual beli, sewa menyewa maupun sewa beli yang menimbulkan hubungan hukum bagi kedua pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Perjanjian sewa menyewa, jual beli dan beli sewa yang dibuat secara tertulis dilakukan dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan kesepakatan serta dalam membuat perjanjian sewa menyewa, jual beli dan sewa beli harus tidak didasarkan atau kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang), penipuan (bedrog).

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya mampu untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat perjanjian sewa menyewa, jual beli dan beli sewa. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Orang yang dinyatakan cakap adalah orang yang sudah dewasa minimal 21 tahun/sudah kawin (pasal 330 KUH Perdata) atau 18 Tahun atau sudah kawin ( UU Perlindungan anak).

3. Suatu Hal tertentu.

Suatu hal tertentu berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa, jual beli maupun beli sewa obyek perjanjian tersebut harus jelas dan dapat ditentukan oleh para pihak yaitu mengenai barang atau jasa.

4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal ini adalah isi perjanjian dalam sewa menyewa, jual beli, dan beli sewa ini tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa, jual beli dan sewa beli dapat mengandung asas kebebasan berkontrak ini dapat berarti bahwa orang dalam membuat suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa dan beli sewa bebas dalam membuat dan menentukan pilihannya yang tercantum dalam isi, bentuk suatu perjanjian tersebut namun kebebasan tersebut harus dibatasi dengan iktikad baik dan

perjanjian yang dibuatnya juga tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research) dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif (normative legal research), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, pembahasan dalam penelitian ini didasarkan pada aturan undang-undangan dan prinsip hukum yang berlaku serta menganalisis aturan-aturan hukum yang menjadi sumber pedoman dalam Aspek hukum antara jual beli, sewa menyewa dan beli sewa dalam lalu lintas perdagangan

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Sewa Menyewa**

Sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa.

Dalam pasal 1458 KUH Perdata ditentukan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Kenikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu (yahya harahap, segi-segi hukum perjanjian, hal 220)

Dari pengertian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa dalam sewa menyewa terdapat :

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak pertama adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang) dan pihak kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.
2. Ada unsur esensial dalam perjanjian sewa menyewa yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa menyewa. Namun harga sewa tidak mesti berbentuk uang

melainkan dapat juga berbentuk prestasi lain asalkan telah ditentukan sebagai pembayaran sewa (M. Yahya Harahap, Hal 223).

3. Adanya kenikmatan yang diserahkan yaitu kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut. Dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan.

Oleh karena itu dalam perjanjian sewa menyewa ini bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa yang penting dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah hak perseorangan (*personenrecht*) bukan hak kebendaan (*Iakenhijkrecht*) berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak menggunakan hasil, hak sewa (kedua) (Maharwis AbdulHay 1984, hal 91).

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak itu bersifat konsensual bahwa apabila dalam sewa menyewa barang tersebut para pihak telah sepakat maka sewa menyewa tersebut telah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur esensialnya yaitu harga, barang, dan jangka waktu sewa menyewa, maka berlakulah perjanjian sewa menyewa bagi kedua pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

Meskipun sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual namun oleh undang-undang diadakan perbedaan dalam akibat hukumnya antara sewa tertulis dan sewa lisan (tidak tertulis).

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis maka sewa ini berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis tanpa dilakukan suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Jika sewa menyewa itu dibuat secara lisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada sipenyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka dianggaplah bahwa sewa diperpanjang untuk waktu yang sama.

Dengan mengikatnya kedua pihak dalam sewa menyewa tersebut maka terjadilah hubungan hukum antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, hak dan kewajiban ini harus dipenuhi oleh kedua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa hak dari pihak yang menyewakan merupakan kewajiban dari si penyewa, sedangkan hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsung perjanjian (lihat pasal 1550 KUH Perdata).

Kewajiban pihak yang penyewa :

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik sehingga seolah-olah miliknya sendiri.
2. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditetapkan (lihat pasal 1560 KUH Perdata)
3. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
4. Mengadakan perbaikan-baik kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Hak-hak dari pihak yang menyewakan :

1. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
2. Menegur penyewa jika penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik (lihat pasal 1548 KUH Perdata).

Hak dari pihak penyewa :

1. Menerima barang disewa
2. Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
3. Menuntut pembetulan atas barang yang disewa, jika pembetulan tersebut merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Keadaan memaksa (*Overmachts*) adalah suatu peristiwa diluar kemampuan manusia misalnya terjadi peristiwa gempa, banjir, angin rebut, dan lain-lain. Akibat dari keadaan memaksa adalah resiko. Jadi resiko dapat berarti tanggungan.

Resiko dalam perjanjian sewa menyewa selama waktu sewa ditanggung oleh sipenyewa (lihat pasal 1564).

Dalam pasal 1564 KUH Perdata disebutkan bahwa sipenyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa kecuali jika ia membuktikan bahwa kesalahan terjadi diluar salahnya.

Oleh karena itu perbaikan-perbaikan kecil pada barang yang disewakan selama waktu sewa menjadi tanggungan penyewa, sedangkan perbaikan-perbaikan besar selama waktu sewa menjadi tanggung pihak yang menyewakan (Marharmis Abdul hay, Hal 92).

Jika selama waktu sewa, pihak penyewa melakukan open kontrak kepada pihak lain, maka segala kerusakan dan kerugian yang diterbitkan pada barang yang disewa menjadi tanggungan pihak penyewa (Pasal 1566 KUH Perdata).

Selama waktu sewa mungkin bisa terjadi suatu keadaan yang menyebabkan misalnya barang yang disewa (musnah sama sekali atau musnah sebagian maka sewa menyewa gugur demi hukum). Dalam pasal 1553 ayat(1) KUH Perdata ditentukan bahwa jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena sesuatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukm.

Jika kita pahami dalam pasal 1553 KUH Perdata tersebut maka pengaturan resiko dalam sewa menyewa tidak secara tegas diatur. Dalam pasal tersebut hanya menyebutkan “gugur demi hukum” hal tersebut berarti masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu kerugian akibat musnahnya benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pemilik benda atau pihak yang menyewakan.

Jika barang yang disewakan itu musnah sebagian saja selama waktu sewa maka sesuai dengan pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata menentukan bahwa sipenyewa dapat memilih menurut keadaan : meminta pengurangan harga sewa, atau membatalkan persetujuan sewa, hal itupun ia berhak atas ganti rugi.

Jika barang yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh sipenyewa musnah sebagian karenanya maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam persetujuannya (pasal 1559 ayat (2) KUH Perdata). Pasal tersebut berarti bahwa jika sebagian barang yang musnah itu adalah rumah yang didiami oleh si penyewa dan sebagian lain dari rumah tersebut masih dapat dinikmati maka si penyewa dapat menyewakan kepada orang lain atas rumah tersebut.

Dalam pasal 1565 KUH Perdata menentukan bahwa penyewa tidak bertanggung jawab atas kebakaran kecuali pihak yang menyewakan dapat membuktikan bahwa kebakaran tersebut disebabkan karena kesalahan dari pihak penyewa, hal tersebut berarti bahwa barang yang musnah karena kebakaran itu menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan, namun jika dalam kebakaran tersebut menurut pihak yang menyewakan itu adalah kesalahan si penyewa sehingga pihak yang menyewakan merasa dirugikan maka pihak yang menyewakan dapat menuntut haknya ke pengadilan negeri kepada pihak penyewa berdasarkan perbuatan melawan hukum.

## **2. Jual-Beli**

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama nominant karena jual beli telah diatur dalam undang-undang yaitu dalam kitab undang-undang hukum perdata. Menurut pasal 1457 KUH Perdata menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari pasal tersebut berarti bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbul balik antara penjual dan pembeli dimana si penjual berjanji menyerahkan hak miliknya kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar harga atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Oleh karena itu unsur dari jual beli itu adalah :

1. Adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli secara timbal balik.

Jadi unsur essentialia dari jual beli adalah barang dan harga oleh karena itu sesuai dengan asas konsensualisme maka jual beli seperti halnya sewa menyewa bersifat konsensual artinya perjanjian jual beli itu lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga.

Oleh karena itu jika antara penjual dan pembeli telah setuju mengenai barang dan harga maka sahlah perjanjian jual beli tersebut dan berlaku bagi kedua pihak sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya (yaitu penjual dan pembeli) dengan demikian kedua pihak terikat pada perjanjian jual beli yang menimbulkan hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban.

Sifat konsensualisme tersebut juga dijelaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata bahwa : Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua pihak seketika setelah mereka

mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Selanjutnya dalam pasal 1459 KUH Perdata menentukan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, pasal 613, pasal 616. Dari ketentuan tersebut maka ada 3 macam penyerahan hak milik yang berlaku untuk masing-masing barang.

1. Penyerahan untuk barang bergerak

Penyerahan tersebut diatur dalam pasal 612 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

- [1] Penyerahan kebendaan bergerak terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas namun pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
- [2] Penyerahan tak perlu dilakukan jika kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya dari ketentuan tersebut berarti bahwa penyerahan untuk barang bergerak dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.

Penyerahan barang-barang bergerak yang dilakukan dengan menyerahkan kunci saja berlaku jika yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gedung hal ini merupakan penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli penyerahan cukup dilakukan dengan pernyataan saja. Cara yang terakhir ini dikenal dengan nama “traditio Brevimanu” artinya penyerahan dengan tangan pendek.

2. Penyerahan untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang bernama “Cesse”

Hal tersebut diatur dalam pasal 613 KUH Perdata yang menentukan bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya. Melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan indosemen.

3. Penyerahan untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan dengan “Balik nama”

Penyerahan untuk barang tetap (tak bergerak menurut pasal 616 KUH Perdata : dilakukan secara formal yaitu dengan cara balik nama yang dicatat dalam buku register umum (Pasal 620 KUH Perdata).

Menurut PP No. 10 Tahun 1961 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hak milik atas tanah berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut (PPAT)..

Oleh karena itu hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga Penjual berkewajiban : Menyerahkan hak milik atas barang yang dipenjual belikan. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut menanggung terhadap cacad yang tersembunyi.

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis. Kewajiban pihak pembeli adalah : Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli misalnya ongkos antar, biaya pembuatan akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.

Selama barang (barang mengenai apa saja) belum diserahkan atau dilever, resiko masih harus dipikul oleh sipenjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang tersebut secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

Jika ternyata barang yang telah diserahkan kepada pembeli dari penjual setelah dilakukan penyerahan ternyata terdapat kerusakan dari barang tersebut, maka pembeli dapat menuntut pembatalan, atau penggantian kerugian atau jika demikian pembeli dapat mengajukan tuntutan haknya ke pengadilan berdasarkan wan prestasi atau perbuatan melawan hukum.

### **3. Sewa Beli**

Sewa beli adalah merupakan perjanjian tidak bernama (contract In nominaat) karena perjanjian sewa beli tidak diatur dalam buku III BW. Akan tetapi sewa beli

merupakan suatu ciptaan dalam praktik (kebiasaan) masyarakat yang diakui sah oleh yurisprudensi.

Perjanjian yang diciptakan sendiri oleh praktik/kebiasaan itu diperbolehkan karena hukum perjanjian dalam BW/ KUH Perdata menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak dimana asas kebebasan berkontrak membolehkan setiap orang membuat perjanjian diluar yang dicantumkan dalam KUH Perdata asalkan perjanjian tersebut tidak melanggar syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum dalam perjanjian dan juga tidak boleh bertentangan dengan suatu sebab yang halal seperti yang tercantum dalam pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata artinya bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau ketentuan-ketentuan yang berlaku ketertiban umum dan kesusilaan.

Landasan yuridis asas kebebasan berkontrak tercantum dalam pasal 1319 KUH Perdata yang menentukan bahwa “samua perjanjian baik yang mempunyai nama tertentu maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum”. Hal tersebut berarti bahwa sewa beli merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dalam KUH Perdata dan belum ada undang-undang yang mengaturnya lebih lanjut akan tetapi sewa beli banyak diminati oleh masyarakat. Oleh karena itu setiap orang boleh membuat perjanjian sewa beli dengan berpegang pada asas kebebasan berkontrak .Asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut menyatakan adanya perjanjian mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang, kekuatan perjanjian seperti itu terdapat pada semua perjanjian dibuatsecara sah yaitu pada syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu : Sepakat, Cakap, Hal tertentu, Sebab yang halal.

Dengan demikian maka dalam sewa beli bilamana dalam perjanjian sewa beli kedua pihak telah mencapai kesepakatan maka perjanjian sewa beli tersebut telah sah atau mengikatlah perjanjian sewa beli itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang mereka yang membuatnya. Oleh karena itu perjanjian sewa beli yang telah dibuatnya harus dipenuhi dan ditaati sebagaimana mentaati undang-undang jika tidak maka ia harus mempertanggung jawabkan menurut hukum artinya tanggung jawab tersebut dapat didasarkan pada wan prestasi dan atau perbuatan melawan hukum. Pembatasan dalam membuat perjanjian sewa beli bahwa sewa beli tidak boleh bertentangan

dengan suatu sebab yang halal artinya perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Ketertiban umum dan kesusilaan, dan harus mengandung asas iktikad baik dan tidak merugikan pihak lain.

Sewa beli menurut pasal 1 surat keputusan menteri perdagangan dan koperasi nomor 34/KP/II/1980 yang menentukan bahwa sewa beli adalah merupakan sewa beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan terikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Menurut wiryono Projodikoro. Sewa beli adalah pokok persetujuannya dinamakan sewa menyewa barang dengan akibat bahwa sipenerima tidak menjadi pemilik barang melainkan pemakai belaka baru kalau uang sewa telah dibayar berjumlah sama dengan harga pembelian si penyewa beralih menjadi pembeli yaitu barangnya menjadi miliknya.

Dari pengertian diatas maka dapat di ketahui bahwa sewa beli adalah merupakan perjanjian campuran antara jual beli dan sewa menyewa akan tetapi perjanjian sewa beli lebih cenderung mengarah pada bentuk perjanjian jual beli karena perolehan hak milik adalah hal yang menjadi pokok utamanya. Oleh karena itu tujuan sewa beli adalah untuk menjual barang bukan untuk menyewakan atau menjadi penyewa barang.

Obyek perjanjian sewa beli adalah barang yang boleh disewa belikan adalah semua barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak misalnya rumah, mobil, motor, dll.

Ciri khas dari pranata sewa beli ini adalah berbentuk tertulis dan termasuk dalam perjanjian baku oleh karena perjanjian sewa beli ini bentuk maupun isinya telah dibuat dan dibakukan oleh salah satu pihak yaitu pelaku usaha/kreditur/penjual/ yang umumnya mempunyai posisi tawar yang lebih kuat.

Pelaku usaha/kreditur/penjual menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud blanko atau formulir dengan klausul-klausul yang sudah ada kecuali mengenai harga, cara pembayaran, jangka waktu, jenis barang, jumlah serta macamnya. Klausula-klausula tersebut ada yang berisi pembebasan atau pembatasan tanggung jawab dari pihak yang membuat perjanjian dalam hal ini pelaku usaha/kreditur/penjual yang ditujukan untuk melindungi kepentingan pihak yang membuatnya dari resiko yang

mungkin dihadapannya atau terhadap gugatan dari pihak lainnya atas kewajiban salah satu pihak (Kreditur) untuk membayar ganti rugi kepada debitur klausula yang demikian itu disebut dengan klausula eksonerasi. Dalam klausula eksonerasi disebutkan bahwa kreditur tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan artinya bahwa klausula tersebut membatasi tanggung jawab kreditur untuk membayar ganti rugi kepada debitur Maria badrul zaman mengemukakan ciri-ciri klausula eksonerasi adalah : Klausula eksonerasi terdapat dalam perjanjian baku yang isinya ditetapkan oleh salah satu pihak yaitu pihak yang lebih kuat ekonominya misalnya ditetapkan oleh kreditur/pelaku usaha/penjual. Debitur sama sekali tidak menentukan isinya. Bentuknya tertulis.

Saat terjadinya perjanjian sewa beli adalah pada saat terjadi kata sepakat antara penjual dan pembeli. Dari sisi perjanjian formal terjadinya perjanjian sewa beli adalah pada saat ditanda tangannya formulir atau akta perjanjian yang telah ditetapkan oleh pihak kreditur/pelaku usaha/penjual, disini debitur tinggal menanda tangani formulir atau akta perjanjian tersebut jika debitur memang telah memahami , kemudian menyetujui isi perjanjian sewa beli yang telah di bakukan oleh pihak kreditur/pelaku usaha/penjual.

Oleh karena itu sejak saat terjadinya perjanjian sewa beli tersebut maka terjadilah hubungan hukum antara pihak penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya :

Hak penjual adalah

1. Meminta harga pembayaran atas angsuran dari obyek yang disewakan.
2. Menuntut ganti rugi dan membatalkan perjanjian bila mana pihak penyewa beli tidak membayar angsuran.
3. Menarik kembali obyek dari pihak penyewa beli. Bila mana ia memindah tangankan kepada pihak ketiga atau menunggak membayar angsuran.

Kewajiban penjual adalah

1. Menyerahkan obyek perjanjian kepada penyewa beli.
2. Merawat barang yang akan disewa belikan itu sebaik-baiknya agar dapat dipakai sebagaimana mestinya.
3. Menyerahkan hak milik sepenuhnya kepada pihak penyewa beli apabila pembayaran harga obyek disewa belikan telah lunas.

Hak pembeli adalah

1. Mendapatkan barang yang disewa belinya dari pihak penjual beli walaupun hak milik obyek tersebut belum berpindah kepada pihak pembeli sewa sampai harga obyek tersebut dibayar lunas.
2. Menuntut pada pihak yang mempersewa belikan atas cacat yang tersembunyi dari barang yang disewa belikannya.
3. Memperoleh hak milik sepenuhnya atas obyek yang disewa belinya apabila pembayaran harga obyek tersebut telah lunas sesuai yang diperjanjikan.

Kewajiban Pembeli adalah

1. Membayar uang panjar dan selanjutnya membayar uang angsuran lunas, sesuai yang ditentukan dalam perjanjian.
2. Memelihara obyek yang disewa belinya dan bertindak selaku bapak rumah tangga yang baik dan tidak boleh memindah tangankan dalam bentuk apapun sebelum angsuran dilunasi.

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa setelah terjadi kata sepakat antara kedua pihak maka timbulah hubungan hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban diantara para pihak hak penjual adalah menerima uang pokok beserta angsuran pada setiap bulannya dari pembeli (penyewa) sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan obyek sewa beli, hak pembeli (penyewa) adalah menerima barang yang disewakan belikan setelah pelunasan terakhir sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar uang pokok dan uang angsuran setiap bulannya dan merawat barang yang disewa belikan itu.

Oleh karena itu dalam pembayaran angsuran sewa beli selama proses angsuran hak milik masih ada pada pemilik barang sampai angsuran tersebut lunas barulah hak milik berpindah kepada si pembeli artinya bahwa selama proses berlangsungnya angsuran pembeli tidak boleh memindahtangankan barang atas obyek yang diperjanjikan kepada pihak lain, jika penyewa beli memindahkan tangankan barang yang menjadi obyek perjanjiannya selama masa angsuran maka ia dapat dikatakan sebagai penggelapan yang dapat dikenakan ketentuan dalam pasal 372 KUHP.

Demikian pula sebaliknya untuk melindungi pihak penyewa beli terhadap penyalahgunaan kekuasaan si pemilik barang (Penjual). Maka larangan bagi si pemilik barang/penjual untuk mengambil kembali barangnya begitu saja jika sipenyewa beli menunggak pembayarannya. Jika sudah lebih dari sepertiga harga telah diangsur oleh si penyewa beli maka penuntutan pengembalian obyek/barang harus melalui perantara hakim artinya sipenuntut barang (penjual) dapat mengajukan

tuntutan ke Pengadilan Negeri atas angsuran yang belum dibayar oleh si penyewa beli berdasarkan wan prestasi setelah mana si pemilik barang (penjual) menagih kepada pihak si penyewa beli namun tidak dihiraukan oleh si penyewa beli maka disini si penyewa beli berdasarkan putusan hakim di pengadilan negeri harus mempertanggung jawabkan menurut hukum atas perbuatannya itu.

Oleh karena itu perjanjian sewa beli itu dapat berakhir jika: Pembayaran obyek yang disewa belikan telah lunas sesuai yang telah diperjanjikan. Meninggalnya pembeli sewa namun tidak ada ahli waris yang melanjutkannya. Pembeli sewa jatuh pailit. Dilakukan perampasan oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lain. Hal ini terjadi karena pembeli sewa telah mengakhirkan obyek sewa beli kepada pihak lain. Pihak pembeli sewa wan prestasi. Adanya putusan pengadilan.

#### **D. KESIMPULAN**

Sewa Dalam pasal 1458 KUH Perdata ditentukan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya Dengan mengikatnya kedua pihak dalam sewa menyewa tersebut maka terjadilah hubungan hukum antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama nominant karena jual beli telah diatur dalam undang-undang yaitu dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1457 KUH Perdata Dari pasal tersebut berarti bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbul balik antara penjual dan pembeli dimana si penjual berjanji menyerahkan hak miliknya kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar harga atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sedangkan Sewa beli adalah merupakan perjanjian tidak bernama (*contract In nominaat*) karena perjanjian sewa beli tidak diatur dalam buku III BW. Akan tetapi sewa beli merupakan suatu ciptaan dalam praktik (kebiasaan) masyarakat yang diakui sah oleh yurisprudensi.

#### **E. DAFTAR PUSTAKA**

- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisah Horizontal*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Heru Guntoro.2010.*Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli*. Banyuwangi: Fakultas Hukum. Universitas 17 Agustus 1945.
- Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan kegiatan usaha sewa beli (*hire purchase*). Jual beli dengan angsuran, dan sewa (*renting*).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)

Mataria Darus Badruzaman. 1980. *Perjanjian Baku (standard) Perkembangan di Indonesia*. Medan: Universitas Sumatera Utara

R. Subekti.1996. *Aneka Perjanjian*.Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Supramono. 1995. *Perbankan dan Masalah Kredit, suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.