

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Lahirnya Perjanjian Sewa Beli

Dasar berlakunya perjanjian sewa beli adalah Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak. Kata “semua” mengandung arti meliputi semua perjanjian baik yang dikenal maupun yang tidak dikenal oleh Undang-Undang. Berdasarkan isi Pasal tersebut di atas, setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian asal tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain peraturan dalam Buku III pada umumnya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*), bukan bersifat memaksa (*dwingend recht*).⁴

Pemahaman asas kebebasan berkontrak harus diartikan bukan dalam pengertian absolut, karena dalam kebebasan berkontrak tersebut terdapat berbagai pembatasan, yaitu Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵

Pembatasan asas kebebasan berkontrak ini bertujuan untuk meluruskan ketidakadilan yang terjadi dalam hubungan perjanjian antara para pihak yang tidak mempunyai *bargaining power* yang seimbang atau sederajat.⁶

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1992, hal. 127

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, op.cit., hal. 15

⁶ Duma Barrung, *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Konsumen Pada Perjanjian Kredit*, makalah pada Dialog Sehari PP-INI dengan Perbanas, Jakarta, tanggal 29 Mei 2002

Secara umum perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang, dan kedua belah pihak berusaha memperoleh kesepakatan dengan melalui proses negosiasi di antara kedua belah pihak. Namun saat ini kecenderungan memperlihatkan bahwa banyak perjanjian dalam transaksi bisnis bukan melalui proses negosiasi yang seimbang, tetapi perjanjian itu terjadi dengan cara salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak, kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui dan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak yang satu untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan tersebut. Perjanjian yang demikian disebut perjanjian baku atau perjanjian standar atau perjanjian adhesi.

2.1.1. Pengertian perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang disebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum. Suatu perhubungan disebut perhubungan hukum, apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum, yaitu hubungan antara sesama manusia yang dilindungi oleh hukum atau akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pergaulan itu dilindungi oleh hukum.

Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak atau lebih didahului oleh perbincangan-perbincangan di antara para pihak dan adakalanya

mewujudkan suatu perjanjian atau perikatan, tetapi adakalanya tidak mewujudkan perjanjian atau perikatan.⁷ Hubungan hukum yang timbul karena perjanjian itu mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana daya mengikat Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Ikatan yang lahir dari perjanjian yang demikian dinamakan perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perikatan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat.

Perjanjian merupakan sendi yang penting dari Hukum Perdata, karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasarkan atas janji seseorang. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yang membuatnya. Dengan demikian hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:”Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.

Perikatan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian menunjukkan suatu janji atau perbuatan hukum yang saling mengikat antara para pihak.

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain R.Subekti dan Pitlo. Menurut Subekti, “perikatan adalah suatu hubungan hukum

⁷ Ibid., hal. 9-10

antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu”,⁸ sedangkan Pitlo mengatakan bahwa “perikatan adalah hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur)”.⁹

Dari definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dapat disimpulkan bahwa perikatan memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:¹⁰

1. Adanya hubungan hukum, yaitu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum
2. Adanya pihak kreditur dan debitur, yaitu pihak yang aktif berpiutang (kreditur) dan berhak atas prestasi tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang diwajibkan memberikan prestasi tertentu
3. Adanya prestasi, yaitu hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan baik oleh kreditur maupun oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Perikatan untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang, misalnya pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan barang atau kenikmatan dari obyek sewa-menyewa kepada penyewa. Perikatan untuk berbuat sesuatu berupa perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, misalnya perjanjian perburuhan, melukis,

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hal. 50

⁹ Setiawan, *op.cit.*, hal. 2

¹⁰ Hardi Kartono, *op.cit.*, hal. 34-35

membuat bangunan, dan lain-lain. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya seorang berjanji untuk tidak mendirikan bangunan atau benteng yang tinggi sehingga menghalangi masuknya cahaya matahari ke rumah tetangga, perjanjian untuk tidak mendirikan sesuatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Menurut JCT.Simorangkir¹¹ perikatan yang terdapat dalam lapangan hukum harta kekayaan harus dapat dinilai dengan uang. Apabila perikatan tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, bukanlah merupakan perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Hal ini sejalan dengan pendapat Pitlo yang menyatakan bahwa mengenai obyek-obyek hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, pada mulanya bukanlah termasuk hubungan hukum yang diberi akibat hukum, misalnya istirahat buruh, penghinaan dan lain sebagainya.¹² Dalam perkembangan selanjutnya, pendapat ini kurang tepat, karena dalam pergaulan masyarakat banyak hubungan yang sulit dinilai dengan uang. Jika pendapat tersebut tetap dipertahankan maka terhadap hubungan yang tidak dapat dinilai dengan uang tidak akan menimbulkan akibat hukum, sehingga akan mengganggu rasa keadilan dalam masyarakat. Pada perkembangan dewasa ini, hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang telah diterima dalam lapangan harta kekayaan.

Dari pengaturan tentang perikatan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perikatan menunjukkan adanya ikatan atau hubungan hukum yang dijamin oleh

¹¹ JCT.Simorangkir dan Woerjono Sastrapranoto, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1963, hal. 162

¹² Setiawan, op.cit., hal. 81

hukum. Perikatan mempunyai pengertian abstrak, yaitu hak yang tidak dapat dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan dalam pikiran manusia. Pengertian perikatan menurut Buku III KUH Perdata adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara dua orang yang memberikan hak dan pihak yang satu berhak menuntut prestasi dari pihak yang lain dan pihak yang lain tersebut diwajibkan memenuhi tuntutan tersebut.

Perjanjian adalah sesuatu yang kongkrit yang dapat dilihat dengan panca indera. Dalam praktek, perjanjian disebut juga kontrak yang menentukan hubungan hukum antara para pihak, sedangkan perikatan bersifat abstrak namun diberi akibat oleh hukum, karena para pihak harus mematuhi hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak.

Perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan, seperti dalam perjanjian jual beli, akan lahir perikatan untuk membayar, menyerahkan barang, menjamin dari cacat tersembunyi, menjamin barang yang dijual dari tuntutan pihak ketiga dan lain-lain. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang pada umumnya perikatan yang dilahirkan dan ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang, seperti ganti rugi, kewajiban mendidik anak, pekarangan yang berdampingan dan lain-lain.

2.1.2. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut menurut Mariam Darus Badruzaman adalah sebagai berikut :¹³

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai formalitas yang harus dipenuhi sebagai perjanjian formal, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, dan perjanjian pertanggungan. Asas konsensualisme disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata.

b. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*), yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan prestasinya masing-masing.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, op.cit., hal. 108-115

c. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat mengatur bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.

d. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan yang menyangkut perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan dan jabatan.

e. Asas keseimbangan

Asas ini merupakan lanjutan dari asas persamaan hukum. Kreditur atau pelaku usaha mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Di sini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.

f. Asas kepastian hukum

Perjanjian merupakan suatu figur hukum sehingga harus mengandung kepastian hukum. Asas kepastian hukum disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang

membuatnya seperti Undang-Undang. Dengan demikian maka pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan karena perbuatan hukum para pihak, kecuali apabila perjanjian tersebut memang ditujukan untuk kepentingan pihak ketiga.

Maksud dari asas *pacta sunt servanda* ini dalam suatu perjanjian tidak lain adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian, karena dengan asas ini maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

g. Asas moral

Asas moral terlihat pada perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral terlihat pula dari *zaakwarneming*, dimana seseorang yang melakukan perbuatan suka rela (moral) mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUH Perdata.

h. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang. Asas kepatutan dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUH Perdata.

i. Asas kebiasaan

Asas kebiasaan menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap diperjanjikan. Asas ini tersimpul dari Pasal 1339 juncto 1347 KUH Perdata.

2.1.3. Syarat sahnya perjanjian

Menurut Marhainis Abdul Hay,¹⁴ lahirnya suatu perjanjian terjadi apabila ada kata sepakat dan pernyataan sebelah menyebelah. Kata sepakat dalam hal ini adalah mengenai hal-hal yang pokok baik berbentuk lisan ataupun tulisan, sedangkan pernyataan sebelah menyebelah terjadi apabila satu pihak yang menawarkan menyatakan tentang perjanjian dan pihak lawan setuju tentang apa yang dinyatakan sebelumnya.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal”

Dalam rumusan Pasal di atas disebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat. Kedua syarat pertama dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut menyangkut subyek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek dari perjanjian.

¹⁴ Ibid., hal. 17

Terdapatnya cacat kehendak (yang disebabkan adanya keliru, paksaan ataupun penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian. Jika obyeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau kausanya tidak halal maka perjanjian batal demi hukum.

Sesuai dengan asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok. Untuk mengetahui lahirnya suatu perjanjian perlu diketahui apakah telah tercapai kata sepakat atau belum. Pengertian kata sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overrenstemende wilsklaring*) antara pihak-pihak. Perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat dimana pihak yang melakukan penawaran (*offerte*) menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut (*acceptatie*), sehingga pada detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya sepakat.¹⁵

Menurut Rutten, penawaran dirumuskan sebagai suatu usul yang ditujukan kepada pihak lain untuk menutupi perjanjian, usul mana telah dirumuskan sedemikian rupa sehingga penerimaan oleh pihak lain segera melahirkan perjanjian.¹⁶

Penerimaan/akseptasi mengikat orang yang menyatakan akseptasinya, sejak saat akseptasi diberikan, kecuali penerimaan tersebut dilakukan dengan bersyarat. Cara menyatakan penerimaan/akseptasi adalah bebas, kecuali oleh orang yang menawarkan diisyaratkan suatu bentuk akseptasi tertentu.

¹⁵ Subekti, op.cit., hal. 27

¹⁶ Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 237

Untuk lahirnya perjanjian yang sah, pernyataan kehendak harus merupakan perwujudan kehendak yang bebas, tanpa paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).

Paksaan menurut KUH Perdata adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dimana terhadap orang yang terancam karena paksaan tersebut timbul ketakutan baik terhadap dirinya maupun terhadap kekayaan dengan suatu kerugian yang terang dan nyata, sedangkan kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Penipuan dalam suatu perjanjian maksudnya adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut telah menandatangani kontrak itu, padahal tanpa tipu muslihat tersebut pihak lain itu tidak akan menandatangani kontrak yang bersangkutan.

Mengenai kapan suatu kesepakatan kehendak terjadi yang menentukan pula kapan suatu perjanjian telah mulai berlaku, dikenal beberapa teori tentang kesepakatan kehendak :¹⁷

1. Teori kehendak (*wilstheorie*), yang menentukan apakah telah terjadi suatu perjanjian adalah kehendak para pihak. Menurut teori ini perjanjian mengikat kalau kedua kehendak telah saling bertemu
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kata sepakat terbentuk pada saat dikirimnya jawaban oleh pihak yang kepadanya telah ditawarkan

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, op.cit., hal. 24

suatu perjanjian, karena sejak saat pengiriman tersebut, si pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirim itu

3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa kata sepakat telah terbentuk pada saat pihak yang menawarkan mengetahui bahwa tawarannya telah disetujui oleh pihak lainnya
4. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak secara obyektif dapat dipercaya

Asser¹⁸ membedakan syarat-syarat perjanjian menjadi beberapa bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebut *esensialia*, sedangkan bagian bukan inti terdiri dari *naturalia* dan *accidentalia*.

Sifat yang harus ada di dalam perjanjian merupakan esensialia, yaitu sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructiev oordeel*). Seperti perjanjian antara para pihak dan obyek perjanjian, sedangkan sifat bawaan (*natuur*) dalam perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*virjwaring*), disebut bagian naturalia.

Dalam perjanjian ada hal yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak, hal yang secara tegas diperjanjikan merupakan sifat yang melekat dalam perjanjian tersebut adalah aksidentalialia.

¹⁸ Ibid

2.1.4. Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian baku

Dalam perjanjian baku terdapat klausul baku yang merupakan pernyataan yang ditetapkan secara sepihak oleh salah satu pihak, lazimnya adalah pelaku usaha, sehingga konsumen hanya mempunyai pilihan menyetujui atau menolaknya (*take it or leave it contract*). Penetapan secara sepihak ini biasanya menimbulkan masalah karena bersifat berat sebelah. Di antara klausul baku yang dinilai memberatkan dalam suatu perjanjian baku adalah klausula eksonerasi¹⁹ atau klausula eksemsi.²⁰

Klausula eksonerasi atau klausula eksemsi adalah klausula yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditur.²¹ Klausula ini bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.²²

Ciri khas dari pranata sewa beli yaitu perjanjian bentuk tertulis, meskipun bentuk tertulis bukanlah syarat untuk sahnya suatu perjanjian sewa beli. Dari bentuk tertulis ini timbul perjanjian-perjanjian yang bentuk maupun isinya telah dibuat oleh salah satu pihak. Biasanya pembuat perjanjian baku ini adalah pelaku usaha/kreditur/penjual yang umumnya mempunyai posisi tawar yang lebih kuat. Kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud blanko atau formulir dengan klausul-klausul yang sudah ada, kecuali mengenai harga, cara

¹⁹ Ibid., hal. 71

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, op.cit., hal. 73

²¹ Mariam Darus badruzaman, loc.cit

²² Sutan Remy Sjahdeini, op.cit., hal. 75

pembayaran, jangka waktu, jenis barang, jumlah serta macamnya. Klausul-kalusul tersebut ada yang berisi pembebasan atau pembatasan tanggung jawab dari pihak yang membuat perjanjian, dalam hal ini pelaku usaha yang ditujukan untuk melindungi kepentingan pihaknya dari resiko yang mungkin dihadapinya, yang disebut klausula eksonerasi.²³

Klausula eksonerasi yang muncul dalam perjanjian sewa beli misalnya klausula yang menyatakan bahwa perusahaan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan. Klausula tersebut membatasi tanggung jawab pelaku usaha/kreditur untuk membayar ganti rugi kepada konsumen/debitur.

Berkaitan dengan jenis barang yang dapat disewabelikan, yang merupakan bagian dari perjanjian sewa beli yang tidak termasuk klausul yang telah dibakukan, dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 34/KP/II/80 tanggal 1 Februari 1980, barang-barang yang dapat disewabelikan adalah barang niaga tahan lama yang baru, dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari produksi sendiri maupun hasil perakitan dalam negeri. Pada umumnya barang yang disewabelikan adalah kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, perumahan (bangunan rumahnya saja, seperti *flat*), alat-alat berat untuk pembangunan.²⁴ Berdasarkan data yang diperoleh dari Departemen Perdagangan sampai dengan tahun 1996 pada perusahaan sewa beli di seluruh Indonesia, khususnya pada perjanjian sewa beli untuk barang-barang bergerak, barang-barang yang disewabelikan terdiri dari

²³ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 144

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.110

kendaraan bermotor (otomotif) baik mobil maupun sepeda motor, mesin-mesin biasa maupun al.at-alat berat, barang- barang alat rumah tangga dan elektronika.²⁵

2.2. Dasar Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Beli

Dari kalangan para ahli hukum sampai sekarang belum ada persamaan pendapat mengenai perjanjian sewa beli. Subekti mengatakan bahwa perjanjian sewa beli adalah suatu pengembangan dari perjanjian jual beli, sedangkan Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa perjanjian sewa beli lebih condong pada perjanjian sewa-menyewa.

Apabila dilihat dari prinsip-prinsip dalam KUH Perdata, perjanjian sewa beli asalnya adalah persetujuan sewa-menyewa dan persetujuan jual-beli yang pengaturannya telah diatur dalam KUH Perdata. Akan tetapi kedua bentuk perjanjian tersebut kurang dapat memenuhi kebutuhan dalam masyarakat, sehingga akhirnya timbul dengan sendirinya dalam praktek, persetujuan yang belum diatur dalam KUH Perdata, yakni perjanjian sewa beli.

Dalam praktek, ada dua bentuk perjanjian yang menguasai kehidupan masyarakat, yaitu perjanjian sewa beli dan perjanjian jual beli secara angsuran. Dalam perjanjian sewa-beli (*huurkoop*), penjual (pemilik obyek sewa beli) belum menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli, selama pembeli belum melunasi belum melunasi harga barang dalam jangka eaktu tertentu seperti yang telah disepakati bersama.

²⁵ Sri Gambir Melati Hatta, op.cit., hal. 167-168

Apabila selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang itu tetap menjadi milik penjual. Hal ini pula yang menjadi jaminan bagi penjual bahwa pembeli tidak akan mengalihkan barangnya kepada orang lain, karena Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana memberikan batasan bahwa apabila terjadi pengalihan barang yang bukan miliknya dapat dianggap telah melakukan penggelapan. Sebaliknya dalam perjanjian jual-beli dengan angsuran, hak milik atas barang/obyek jual beli telah beralih dari penjual kepada pembeli bersamaan dengan dilakukannya penyerahan barang kepada pembeli, walaupun pembayaran dapat dilakukan dengan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu seperti yang telah disepakati dan ditentukan. Dengan demikian pembeli telah mempunyai hak mutlak atas obyek jual-beli dan bebas melakukan perbuatan hukum memindahtangankan barang tersebut kepada pihak lain. Apabila pembeli tidak melunasi cicilan harga barang tersebut, penjual dapat menuntut pembayaran sisa hutang yang merupakan sisa harga barang.

Dalam praktek, pelaku usaha/penjual umumnya merasa lebih aman untuk melakukan perjanjian sewa beli daripada melakukan perjanjian jual beli dengan cicilan. Terlebih lagi apabila dikaitkan dengan alasan untuk mencari pembeli sebanyak-banyaknya dengan mengutamakan segi keamanan dengan adanya jaminan yang memberikan hak kepada penjual untuk menguasai obyek/barang sampai dilakukannya pelunasan pembayaran atas barang tersebut oleh pembeli. Dalam hal ini penjual menuntut adanya tanggung jawab pembeli untuk melunasi pembayaran, sebelum hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli.

2.2.1. Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli Dengan Jual Beli

Ada beberapa persamaan antara perjanjian sewa beli dengan perjanjian jual beli, yaitu :

1. Sewa beli dan jual-beli merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata
2. Dalam perjanjian sewa beli dan jual-beli, penjual pada sewa beli dan jual beli mempunyai kewajiban untuk menanggung adanya kenikmatan tenteram dan damai serta adanya cacat tersembunyi
3. Dalam perjanjian sewa beli dan jual-beli ada kewajiban untuk menyerahkan suatu barang atau benda tertentu
4. Sewa beli dan jual-beli bertujuan untuk memperoleh dan mengalihkan hak milik

Adapun perbedaan-perbedaan dari perjanjian sewa beli dan perjanjian jual-beli antara lain :

1. Perjanjian jual beli biasanya merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas barang jual-beli kepada pihak pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga pembelian (Pasal 1457 KUH Perdata), sedangkan dalam perjanjian sewa beli, pembeli diperbolehkan mengangsur atau mencicil harga barang tersebut dalam beberapa kali angsuran dan hak milik (meskipun barang berada dalam penguasaan pembeli) tetap berada di tangan penjual

2. Walaupun pengaturan mengenai sewa beli belum diatur dalam ketentuan hukum tertulis, tetapi dapat dikatakan bahwa barang sewa beli tersebut haruslah dapat ditentukan jenis dan harganya. Hal ini berbeda dengan perjanjian jual beli yang menentukan bahwa masing-masing pihak diperbolehkan mengadakan perjanjian jual-beli walaupun barang yang menjadi obyek perjanjian belum ada (Pasal 1334 Ayat (1) KUH Perdata)
3. Pengertian penyerahan dalam perjanjian jual-beli pada umumnya adalah penyerahan nyata dan penyerahan yuridis, sedangkan pengertian penyerahan dalam perjanjian sewa beli adalah penyerahan nyata, dan belum penyerahan secara yuridis

2.2.2. Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli Dengan Jual- Beli Secara Angsuran

Antara perjanjian sewa beli dan perjanjian jual beli secara angsuran terdapat beberapa persamaan sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual-beli secara angsuran adalah suatu cara pembelian barang bukan tunai, dimana keduanya tumbuh dalam praktek sehari-hari dalam masyarakat dan belum diatur dalam KUH Perdata maupun dalam Undang-Undang lainnya
2. Baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual-beli secara angsuran, keduanya bertujuan untuk mendapatkan sejumlah pembeli yang lebih banyak, dengan pembayaran harga barangnya dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati

3. Menurut Pasal 314 juncto 749 KUHD, jual beli kapal yang terdaftar dalam daftar kapal (20 m³ atau lebih) tidak termasuk dalam perjanjian sewa beli dan perjanjian jual-beli secara angsuran
4. Baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual beli dengan angsuran keduanya merupakan bentuk khusus yang rimbul dari perjanjian jual beli biasa

Di samping persamaan-persamaan tersebut di atas, perjanjian sewa beli dan perjanjian jual beli dengan angsuran memiliki beberapa perbedaan sebagai berikut :

1. Penyerahan barang pada perjanjian sewa beli tidak menimbulkan peralihan hak milik. Hak milik baru berpindah pada waktu dibayarnya angsuran yang terakhir. Penyerahan hak milik dilakukan cukup dengan menunjukkan bukti pembayaran terakhir, sebab sejak semula memang barangnya sudah dikuasai pembeli. Sedangkan pada perjanjian jual beli dengan angsuran, penyerahan barang telah menimbulkan perpindahan hak milik atas barang kepada pembeli walaupun uang pembayarannya belum lunas
2. Dalam perjanjian sewa beli, selama pembayaran harga barang belum dilunasi maka pembeli dilarang untuk menjual atau mengalihkan hak atas barangnya kepada orang lain. Hal ini merupakan jaminan bahwa barang tidak akan hilang atau rusak selama dikuasai pembeli. Seandainya pembeli tidak bertanggung jawab sebagaimana mestinya atas barang tersebut, maka pembeli dapat dianggap telah melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Sebaliknya, dalam perjanjian jual beli secara

angsuran, karena hak milik telah berpindah kepada pembeli sejak dilakukannya perjanjian jual beli yang disertai dengan penyerahan barang maka pembeli bebas melakukan perbuatan hukum apapun atas barang tersebut. Apabila sebelum angsuran lunas barang tersebut telah berpindah tangan atau musnah atau rusak, maka pembeli hanya dapat dituntut untuk melunasi sisa hutangnya yang berkaitan dengan sisa pembayaran sesuai dengan tanggung jawabnya

3. Perjanjian sewa beli merupakan hasil perpaduan dari jual-beli dengan sewa-menyewa. Hal ini dapat disimpulkan dari penggunaan kata “sewa” dan “beli” (ada istilah penjual-sewa dan pembeli sewa), sedangkan perjanjian jual-beli secara angsuran merupakan bentuk khusus dari perjanjian jual beli biasa

2.2.3. Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli Dengan Sewa-Menyewa

Ada beberapa persamaan antara perjanjian sewa beli dengan sewa-menyewa, yaitu :

1. Perjanjian sewa beli dan sewa-menyewa merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian dan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata
2. Adanya kewajiban untuk menyerahkan barang oleh penjual pada sewa beli dan pihak yang menyewakan dalam sewa-menyewa

3. Penjual dalam sewa beli dan penyewa dalam sewa-menyewa berkewajiban untuk memelihara barang yang sudah dalam penguasaannya sebagai bapak rumah tangga yang baik
4. Penjual dalam sewa beli dan pihak yang menyewakan dalam sewa-menyewa berkewajiban untuk memberikan kenikmatan tenteram dan damai serta tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual pada sewa beli dan yang disewakan pada sewa-menyewa

Selanjutnya perbedaan-perbedaan antara perjanjian sewa beli dengan sewa-menyewa antara lain :

1. Pengertian sewa-menyewa hanya untuk memberi kenikmatan atas benda atau barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam sewa-menyewa tidak hanya pemegang hak milik atas barang saja yang dapat menyewakan, tetapi dapat pula dilakukan oleh pemegang hak yang lain, misalnya pemegang hak memungut hasil, sedangkan pada sewa beli yang mempunyai tujuan untuk mengalihkan hak milik, penjual harus benar-benar pemegang hak milik dari barang sewa beli
2. Undang-Undang memberi kemungkinan bentuk perjanjian sewa-menyewa diadakan secara tertulis atau lisan, sedangkan perjanjian sewa beli menurut kebiasaan harus dilakukan secara tertulis
3. Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata, yaitu bila barang yang disewa itu musnah, karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa batal demi

hukum, dan risikonya harus dipikul oleh pihak yang menyewakan sebagai pemilik barang atau rumah

2.3. Pembatasan Pencantuman Klausula baku Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Beli

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau disingkat UUPK), pada angka 10 disebutkan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam bentuk dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Isi perjanjian baku yang ditetapkan secara sepihak oleh salah satu pihak, dan lazimnya pihak tersebut adalah pelaku usaha, menyebabkan pada umumnya isi perjanjian baku lebih banyak memuat hak-hak pelaku usaha dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi konsumen. Ketidakseimbangan ini diatur lebih lanjut pada Pasal 18 UUPK yang mengatur tentang larangan tentang pencantuman klausula baku dengan tujuan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha, berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Dalam Pasal 18 UUPK dinyatakan bahwa :

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atau barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan langsung dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya
 - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau yang pengungkapannya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti

3. Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan batal demi hukum
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang ini

Pada dasarnya UUPK tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memuat klausul baku, asal tidak berbentuk sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (2) UUPK. Apabila terjadi pelanggaran atas Pasal 18 UUPK tersebut, maka klausul baku tersebut batal demi hukum, tetapi tidak berarti batalnya perjanjian secara keseluruhan. Pelaku usaha diwajibkan menyesuaikan isi perjanjian baku dengan ketentuan Pasal 18 UUPK.

Selain berlaku ketentuan UUPK, terhadap perjanjian baku berlaku pula ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Buku III KUH Perdata yang berlaku dalam Hukum Perjanjian, khususnya tentang syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata), ketentuan tentang wanprestasi (Pasal 1243 juncto 1266 juncto 1267 KUH Perdata) maupun ketentuan tentang *force majeure* atau *overmacht* (Pasal 1244 juncto 1245 KUH Perdata).