

## PENERAPAN PERJANJIAN SEWA BELI DI INDONESIA DAN AKIBAT HUKUMNYA<sup>1</sup>

Oleh : Jeinal Bawarodi<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata, perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Kontrak atau perjanjian berkembang pada saat ini sebagai konsekuensi yang logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Dalam suatu perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi oleh karena buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian *Innominaat* juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, dimana penulis dapat meneliti dan dapat pula mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang Asas kebebasan berkontrak menurut KUH Perdata sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan tentang bagaimana penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dan bagaimana akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa beli. Pertama, pada dasarnya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dilakukan seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian sewa beli bukan seperti perjanjian jual beli

ataupun sewa menyewa, namun perjanjian sewa beli merupakan gabungan dari keduanya yang diaplikasikan dengan cara para pihak melakukan hak dan kewajiban dalam perjanjian seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Kedua, akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal demi, namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar penerapan perjanjian sewa beli yaitu, Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perijinan Sewa beli (*Hire Purchase*) Jual Beli Dengan Angsuran, dan Sewa (*Renting*). Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal. Namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya Pasal 1244- Pasal 1252 KUHPerdata menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntuk kehilangan keuntungan yang di harapkan.

### A. PENDAHULUAN

Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi oleh karena buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut system terbuka, maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Abdulrahman Konoras, SH, MH; Liju Z. Viany, SH, MH; Eugenius Paransi, SH, MH.

<sup>2</sup> NIM. 100711505. Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat

Undang Undang Hukum Perdata.<sup>3</sup> Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian *Innominaat* juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian. Dan merupakan jenis perjanjian baru dalam praktek di Indonesia sehingga bentuk perjanjian ini telah menjadi pranata hukum yang berlaku dan diakui oleh masyarakat serta telah menjadi yurisprudensi meskipun belum diatur dengan undang-undang. Perjanjian sewa beli berkembang sebagai perjanjian yang berdasarkan kebiasaan dan kebutuhan bisnis.

Perjanjian sewa beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dan merupakan perjanjian *innominaat*. Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dapat dikatakan baru, karena muncul dengan mengikuti perkembangan jaman. Namun dalam penerapan perjanjian sewa beli kadang masih kurang dipahami secara jelas. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam penentuan akibat hukum yang terjadi oleh karena suatu perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tentunya perlu penjelasan secara lebih rinci oleh karena mengingat bahwa perjanjian beli merupakan kontrak *Innominaat*, yang pengaturannya tidak tercantum dalam peraturan perundang-undangan secara khusus, sehingga penerapan akibat hukumnya pula kurang jelas.

Dalam praktik memang tidak mudah untuk menentukan hukum mana yang berlaku dalam perjanjian campuran seperti sewa beli. Namun kenyataannya perjanjian beli sewa banyak diterapkan dalam kegiatan bisnis misalnya sewa beli kendaraan bermotor, sewa beli rumah, sewa beli tanah dan lain-lain. Pelaksananya biasanya dilakukan dengan perjanjian tertulis tapi juga ada yang dilakukan tidak

tertulis, semua tergantung para pihak yang membuatnya, adapula yang dilakukan dengan perjanjian baku, namun adapula isi perjanjiannya dilakukan secara negosiasi kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis. Oleh karena itu dengan adanya buku III KUHPerdota yang menganut asas kebebasan berkontrak/system terbuka, maka para pihak bebas menentukan jenis perjanjian, dengan siapa dia harus mengadakan kontrak, objek kontrak, serta menentukan format kontrak, asalkan semuanya tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum, kesusilaan/moral dan kepatutan. Dari kenyataan tersebut pasti akan banyak masalah yang muncul oleh karena perjanjian tersebut masih cukup muda dan berlakunya baru di Indonesia, sehingga banyak masyarakat yang belum mengerti dan memahami penerapan perjanjian tersebut, bahkan penetapan risikonya, sehingga pasti akan muncul ketidak seimbangan antara para pihak khususnya bagi debitur.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tergerak hati dan terbebani untuk mengetahui bagaimana penerapan dan akibat hukum perjanjian sewa beli di Indonesia, sehingga penulisan skripsi ini berjudul “ Penerapan Perjanjian sewa beli di Indonesia Dan Akibat Hukumnya”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana Penerapan Perjanjian Sewa beli Di Indonesia?
2. Bagaimana Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa beli?

## **C. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini dapat menggunakan metode penelitian normatif, dimana penulis dapat meneliti dan dapat pula mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur

---

<sup>3</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Prenada Media, hal 64-65

tentang Asas kebebasan berkontrak menurut KUH Perdata sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas suatu analisis terhadap peraturan perundang-undangan dapat juga diteliti tulisan-tulisan dari ahli yang terdapat dalam kepustakaan.

## PEMBAHASAN

### 1. Penerapan Perjanjian Sewa Beli Di Indonesia

Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa perjanjian sewa beli merupakan perjanjian yang tidak bernama (*contract innominat*). Sehingga selain Hukum kontrak *innominaat* diatur dalam Buku III KUH Perdata. Di dalam Buku III KUH Perdata, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak *innominaat*, yaitu Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi;<sup>4</sup> “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab yang lalu”<sup>5</sup>. Selain itu secara umum Pasal 1338 memberikan dasar yang sangat penting dalam mana para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUHPerdata. Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya, semua perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dijelaskan di atas, intinya bahwa kontrak

atau perjanjian *innominaat* muncul karena adanya asas kebebasan berkontrak, dimana asas kebebasan berkontrak membolehkan seseorang itu membuat perjanjian diluar yang dicantumkan dalam KUHPerdata asalkan perjanjian tersebut tidak melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Ini hal-hal yang penting yang tidak boleh diabaikan oleh setiap orang yang yang hendak membuat perjanjian *Innominaat*. Jadi pada dasarnya perjanjian *innominaat* sama dengan perjanjian *nominaat*. Kebebasan untuk membuat kontrak itu dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Dengan demikian asas-asas hukum kontrak *innominaat* pun mengikuti asas-asas yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata. jadi yang dimaksudkan di sini bahwa dasar kontrak *innominaat* yaitu asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Sewa beli atau beli sewa belum ada undang-undang yang mengaturnya, tetapi perjanjian ini masih diberlakukan di masyarakat, asalkan masih berpegang pada asas kebebasan berkontrak dengan tidak mengabaikan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sewa beli yang menampakkan jati diri bukanlah sebagai perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa, walaupun mencerminkan ciri-ciri dari keduanya. Perjanjian sewa beli adalah sebagai jual beli benda tertentu, penjual melaksanakan penjualan benda dengan cara memperhatikan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga benda yang telah disepakati bersama dan diktat dalam suatu perjanjian. Selanjutnya ditentukan bahwa hak milik atas benda tersebut, baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

<sup>4</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar grafika Jakarta 2008, hal 5

<sup>5</sup> Pasal 1319 KUH Perdata

Sebelum lebih jauh lagi menjelaskan mengenai penerapan perjanjian sewa beli, terlebih dahulu penulis perlu menjelaskan mengenai latar belakang munculnya perjanjian jual beli. Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali adalah untuk menampung persoalan, yang dikarenakan kebanyakan para calon pembeli tidak mampu membayar jumlah uang yang ditentukan secara tunai. Kesimpulan dari uraian ini bahwa penyebab lahirnya kontrak sewa beli adalah pasaran barang industry semakin menyempit, dan daya beli masyarakat kurang.<sup>6</sup> Selain itu yang menjadi latar belakang lahirnya kontrak sewa beli adalah karena adanya asas kebebasan berkontrak.

Berbagai kontrak sewa beli tidak ditentukan secara tegas tentang saat terjadinya kontrak sewa beli. Namun, apabila kita mengkaji pasal 1320 KUHPerduta, maka momentum terjadinya kontrak sewa beli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak antara penjual sewa dan pembeli sewa.<sup>7</sup> Pada dasarnya tidak ada suatu peraturan yang mengharuskan perjanjian sewa beli dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian termasuk perjanjian sewa beli adalah bebas bentuk, sehingga dapat berbentuk lisan maupun berbentuk tulisan (akta). Apabila bentuk perjanjian itu tertulis, maka perjanjian sewa beli tersebut terjadi saat ditandatanganinya kontrak tersebut. Namun untuk mencegah terjadinya kemungkinan terburuk melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Namun agar para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa beli itu merasa aman dari penyelewengan atau penipuan, maka perjanjian sewa beli harus dituangkan dalam bentuk tertulis, baik itu dengan akta notaris maupun akta dibawah tangan.

---

<sup>6</sup> Salim M. S, *Op-Cit.* hal 131

<sup>7</sup> *Ibid.*, 136

Semua perjanjian sewa beli, diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya kendaraan bermotor, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan, yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik. Klausula tersebut menunjukkan adanya sikap pengamanan (*security*) yang berlebihan dari penjual terhadap kemungkinan terjadinya peralihan hak dari barang otomotif yang merupakan barang sewa beli. Dengan ditandatanganinya surat perjanjian oleh kedua pihak, maka terjadilah perjanjian sewa beli. Jadi tidak memerlukan beberapa saksi, pada umumnya surat perjanjian sewa beli tersebut cukup ditempeli dengan materai minimal Rp.6000,- (enam ribu rupiah) agar kekuatan hukum lebih kuat.

Pada dasarnya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dilakukan seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian sewa beli bukan seperti perjanjian jual beli ataupun sewa menyewa, namun perjanjian sewa beli merupakan gabungan dari keduanya yang diaplikasikan dengan cara para pihak melakukan hak dan kewajiban dalam perjanjian seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Biasanya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia contohnya misalnya

A ingin membeli sewa sebuah rumah kepada B, yaitu dengan cara membayar uang muka terlebih dahulu, kemudian membayar angsuran/cicilan samapai lunas. Dengan membayar uang muka hak milik atas rumah tersebut belum beralih, namun rumah tersebut sudah dikuasai atau ditempati dan pembeli sewa wajib merawat memelihara rumah tersebut. Dan ketika angsuran/cicilan lunas, maka barulah hak milik beralih kepada Pembeli sewa dengan penjual sewa menyerahkan bukti kepemilikan atas rumah tersebut. Untuk itu sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa meski barang sudah berada ditangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa, setelah pembeli sewa setelah membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.<sup>8</sup>

## **2. Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Beli**

Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal demi hukum. namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya Pasal 1244- Pasal 1252 KUHPerdato menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntuk kehilangan keuntungan yang di harapkan. Selanjutnya tuntutan dapat dimintakan lebih jelas diatur dalam Pasal 1267

KUHPerdato yang disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti kerugian saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Berakhirnya suatu kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur tentang sesuatu hal. pihak kreditur adalah pihak ataub orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini bisah berarti segala perbuatan Hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa menyewa, dan lain-lain.

Di dalam rancangan Undang-Undang kontrak telah ditentukan tentang berakhirnya kontrak. Pengakhiran kontrak dalam rancangan itu diatur dalam Pasal 7,3,1 sampai dengan Pasal 7,3,5. Ada lima hal yang diatur dalam pasal tersebut yaitu:

1. Hak untuk mengakhiri kontrak,
2. Pemberitahuan pengakhiran,
3. Ketidakpelaksanaan yang sudah diantisipasi,
4. Jaminan yang memadai dari ketidakpelaksanaan tersebut, dan
5. Pengaruh dari pengakhiran secara umum.

Hak untuk mengakhiri kontrak diatur dalam pasal 7,3,1, yang berbunyi:

“Suatu dapat mengakhiri kontrak tersebut dimana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar (Pasal 7,3,1 ayat (1)).”<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Suharnoko, *op-cit*, hal 65

---

<sup>9</sup> Salim H.S., *hukum kontrak (teori dan teknik penyusunan kontrak)* sinar grafika Jakarta, hal, 163

Berakhirnya perjanjian sewa beli adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran telah dilunasi;
2. Meninggal pihak kedua (pembeli sewa) dan tidak ada ahli waris yang melanjutkannya;
3. Pembeli jatuh pailit serta saat kendaraan ditarik;
4. Dilakukan perampasan oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lain. Ini terjadi karena pembelih sewah telah mengalihkan objek sewa beli kepada pihak lain;
5. Pihak kedua wanprestasi;
6. Adanya putusan pengadilan;<sup>10</sup>
7. Terjadi suatu tindak pidana (penipuan, perusakan, penggelapan).
8. Pihak ketiga melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli tidak terlepas dari konsekuensi hukum tersebut di atas. Oleh karena dalam pelaksanaannya pasti akan menemukan banyak kesalahan ataupun kelalaian dari salah satu pihak sehingga terhadapnya dapat dikenakan pertanggungjawaban akan akibat hukum yang terhadap suatu kesalahan atau kelalaian. Perlu dipahami bahwa dalam suatu perjanjian sewa beli dalam bentuk apapun, berarti kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi). Namun dalam kenyataan yang ada tidak menutup kemungkinan dapat terjadi bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.

Perlu diketahui pula bahwa sebelumnya telah dijelaskan bahwa perjanjian sewa beli sampai saat sekarang belum ada Undang-Undang khusus yang mengaturnya. Sewa beli belum diuraikan secara lengkap dan rinci, termasuk di dalam isinya belum memuat tentang kapan berakhirnya suatu perjanjian sewa beli. Berakhirnya perjanjian

sewa beli ini, para pihak boleh sesuai dengan kesepakatan para pihak sehingga sudah barang tentu disini terdapat kemungkinan cara untuk mengakhirinya. Adapun kemungkinan-kemungkinan yang dapat dijadikan cara untuk mengakhiri suatu perjanjian tersebut:

1. Apabila angsuran telah dibayar lunas;
2. apabila salah satu pihak meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya yang meneruskan, atau mungkin ada ahli warisnya yang namun tidak mau meneruskan;
3. apabila terjadi perampasan barang yang menjadi obyek perjanjian sewa beli oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lawannya;
4. apabila setelah adanya putusan dari pengadilan yang bersifat tetap.

Perjanjian dalam pelaksanaannya memungkinkan untuk tidak terlaksana atau tidak sempurna, baik karena kesalahan maupun karena kekuatan memaksa namun adakalanya perjanjian tidak terlaksana sepenuhnya seperti yang disepakati bahkan perjanjian dapat pula tidak terlaksana sama sekali. Kondisi tidak terlaksananya perjanjian tersebut dikenal dengan istilah *wanprestasi*. *Wanprestasi* adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagaimana telah dikemukakan berikut ini.

1. Perikatan tetapa ada  
Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal 137

3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, oleh karena itu debitur tidak dibebankan untuk berpegang pada keadaan memaksa
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdat.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dang anti rugi karena perbuatan melawan Hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1243 KUH Perdata s.d. Pasal 1252 KUH Perdata, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.<sup>11</sup>

Menurut pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :

- a) Ada perbuatan melanggar Hukum
- b) Ada kerugian
- c) Ada hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan melanggar Hukum
- d) Ada kesalahan.

Sementara itu wanprestasi yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak yang disebutkan dalam perjanjian tersebut. wujud dari tidak memenuhi prestasi tersebut ada 3 macam, yaitu :

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
2. Debitur terlambat memnuhi perikatan.
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perjanjian adalah bahwa kreditur dapat meminta ganti kerugian atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai.

Berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi, apabila saat ini dilampauinya maka debitur dinyatakan wanprestasi.<sup>12</sup> Dan oleh karena perjanjian sewa beli merupakan perjanjian *innominaat* yang didasarkan pada pasal 1319 KUH Perdata, maka harus tunduk juga pada ketentuan umum perjanjian, misalnya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan wanprestasi.

Wujud wanprestasi yang lebih mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak maka dia tidak melaksanakan prestasinya.<sup>13</sup> Momen/saat terjadinya wanprestasi disimpulkan dari subtansi Pasal 1243 KUHPerdata.

Suatu wanprestasi baru terjadi jika debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dinyatakan lalai (*in mora stelling*) untuk melaksanakan restasinya atau dengan kata lain wanprestasi ada jika debitor atau pihak yang mnempunyai kewajiban

<sup>11</sup> [http://www.wanperstasi dang anti rugi.htmblog.spot](http://www.wanperstasi.danganti.rugi.htmblog.spot).

<sup>12</sup> <http://www.Law and Heart WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA BELI.htmblog.spot>.

<sup>13</sup> Muhammad Syaifuddin, *op-cit*, hal 339

melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jadi "pernyataan lalai" adalah suatu *rechtmiddel* atau upaya hukum kontrak ( vide KUHPerdota) untuk sampai kepada tahap debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dan kontrak tersebut dinyatakan "wanprestasi".<sup>14</sup>

Akibat munculnya wanprestasi ialah timbulnya hak pada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian kerugian yang dideritanya terhadap pihak yang wanprestasi. Pihak yang wansprestasi memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian. Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitor dalm perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibanya semata-mata. Dalam hal terdapat seorang pihak ketiga yang kemudian hari melaksanakan kewajibannya tersebut kepada kreditor, maka ini tidak berarti debitor dilepaskan atau dibebaskan dari kewajibannya tersebut.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Dasar penerapan perjanjian sewa beli yaitu, Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perijinan Sewa beli (*Hire Purchase*)

Jual Beli Dengan Angsuran, Dan Sewa (*Renting*) Pengertian Sewa beli adalah Sewa beli adalah "jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang di lakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah di sepakati bersama dan di ikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

2. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan, tapi dengan sendirinya sudah batal demi . namun ketentuan Pasal 1266 ayat 2 menjelaskan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya Pasal 1244- Pasal 1252 KUHPerdota menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntut kehilangan keuntungan yang di harapkan. Selanjutnya tuntutan dapat dimintakan lebih jelas diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdota.

### B. Saran

1. Diharapkan bagi para pihak haruslah lebih berhati-hati dan teliti dalam memahami dan meksanakan perjanjian sewa beli khususnya bagi pihak debitor agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan diri sendiri. Dan bagi para pihak haruslah dengan itikad baik dalam melakukan perjanjian sewa beli jangan dengan

<sup>14</sup> Muhammad Syaifuddin, *op-cit*, hal 339-340

adanya paksaan dan tipu muslihat. Dan sebaiknya dalam melakukan perjanjian sewa beli harus dilakukan secara tertulis agar lebih aman dan ada kepastian hukumnya, yang kedepan apabila terjadi permasalahan, itu dapat digunakan sebagai alat bukti.

2. Bagi pemerintah diharap kedepan telah dibuat undang-undang khusus yang mengatur tentang Perjanjian Sewa beli agar lebih jelas mengenai dasar hukum dan dasar pelaksanaannya. Serta bagi hakim agar dalam penyelesaian perkara sewa beli haruslah memperhatikan asas keseimbangan karena mengingat pada posisinya pihak kreditur berada pada posisi yang lemah.

Ricardo Simanjuntak, **Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis**, PT. Gramedia, Jakarta 2006, hal 62.

Gunawan Widjaja dan Kartini Wuljadi **Hapusnya perikatan**, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada 2003

Sumber lain :

KUHPerdata

<http://www.Law and Heart WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA BELI.htm>blog.spot.

Munir Fuady, **Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)**, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti 2001), halaman 33; dikutip dalam karya tulis yang berjudul **Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli**, oleh Nani Leksono, <http://www.blogspot.com>.

<http://www.wanprestasi> dan [ganti rugi.htm](http://www.ganti rugi.htm)blog.spot.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, **Hukum Perikatan**, Rajawali Pers 2008
- C.S.T. Kansil, **Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata**, Jakarta Pradnya paramita 2008
- Muhammad Syaihfuiddi, **Hukum Kontrak**, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- R. Subekti, **Aneka Perjanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.
- Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarata 2002.
- Salim H.S, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Suharnoko, **Hukum Perjanjian.Teorii Dan Analisis Kasus**, Jakarta Kencana 2004,
- Salim H.S, **HukumKontrak (teori dan teknik penyusunan kontrak)** Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja **Perikatan yang lahir dari perjanjian**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta2004
- Djaja S. Meliala, **Hukum perjanjian khusus**, Nuansa Aulia, Bandung 2012