

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI SEBAGAI PERJANJIAN TAK BERNAMA<sup>1</sup>**  
**Oleh: Stenly N. Walukow<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perjanjian sewa beli itu timbul karena diserahkan kepada kebebasan berkontrak dan apakah perlu dibentuk suatu UU baru untuk menciptakan perjanjian yang seimbang dalam praktek Sewa beli serta bagaimanakah sikap Mahkamah Agung dalam hal perjanjian sewa beli, khususnya dalam putusannya menyangkut peralihan hak, status uang angsuran yang dibayarkan oleh pembeli serta menyangkut peralihan resiko. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Kebebasan berkontrak pada mulanya bertujuan agar para pihak tanpa campur tangan pihak lainnya dapat merundingkan kepentingannya masing-masing dalam perjanjian. Dengan adanya kebebasan berkontrak itu diharapkan para pihak akan mencapai hasil semaksimal mungkin untuk keuntungan masing-masing. 2. Untuk melindungi pihak yang lemah, Negara perlu mengatur isi kontrak sewa beli dengan membuat Undang – Undang yang menetapkan hal-hal yang terlarang dan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam perjanjian, untuk menciptakan perjanjian yang seimbang dalam praktek sewa beli. 3. Sikap Mahkamah Agung dalam hal peralihan hak dapat dilihat dari putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1241. K/Pid/1986 tanggal 30 Maret 1989. Mahkamah Agung menyatakan bahwa walaupun ada perjanjian agar barang disita kalau tidak dilunasi, namun pihak penjual tidak dapat dibenarkan mengambil kembali barang tersebut dari pembeli tanpa izinnya, karena peralihan hak dalam sewa beli kendaraan bermotor terletak pada BPKB dan BPKB sudah beratasnamakan pembeli. Sedangkan sikap Mahkamah Agung pada status uang angsuran yang dibayarkan oleh pembeli serta menyangkut peralihan resiko telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri yang

menghukum tergugat untuk membayar kekurangan angsuran sewa beli kendaraan tetapi dengan ketentuan bahwa kendaraan tersebut tetap milik tergugat.

Kata kunci: Perjanjian, sewa beli, tak bernama.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Menteri perdagangan dan Koperasi pada tahun 1980 pernah mengeluarkan Surat Keputusan tentang Sewa Beli yaitu SK. Menperdagkop No. 34/KP/II/1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli. Namun surat keputusan itu sesungguhnya hanya mengatur masalah perijinan perusahaan yang bergerak pada usaha Sewa Beli.

Selain SK Menperdagkop No. 34 tahun 1980 tersebut, Menteri Perdagangan telah mengeluarkan Surat Edaran dan Surat Pengantar sehubungan dengan izin usaha Sewa Beli. Surat Edaran Direktur Bina Suaha Perdagangan No. 408/Binus-3/IX/85 tertanggal 27 September 1985 Perihal: Permohonan Izin Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*). Disusul lagi dengan surat No. 719/Bius-3/VIII/1986, 8 Agustus 1986 yang memperjelas tentang izin usaha Sewa Beli juga pengertian Sewa beli (*Hide Purchase*) dan Jual Beli Angsuran yang didasarkan pada SK No. 34/Kp/II/80. Di sini ditegaskan bahwa sewa beli (*Hide Purchase*) adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah sejumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Pada perjanjian jual beli angsuran oleh pembeli kepada penjual. Pada perjanjian jual beli angsuran dengan pembayaran pertama dan diikuti penyerahan barang maka hal milik langsung beralih kepada pembeli. Sehingga pembeli langsung menjadi pemilik dengan penyerahan barang tersebut meskipun pembayaran belum lunas. Sedangkan Leasing dilandasi oleh keputusan Menteri keuangan S.K. No. 48/KMK/013/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna usaha (*Leasing*).

Meskipun antara pranata beli tunai dan sewa-menyewa sama-sama diatur dalam Kitab

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Rianto Maluegha, SH, MH; Jeany Anita Kermite, SH. MH; Hendrik Pondaag, SH.MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat. NIM. 100711172

Undang-Undang Hukum Perdata, namun keduanya berbeda satu sama lain. Perbedaannya ialah pada pranata jual beli tunai hak kepemilikan terhadap sesuatu barang dialihkan dari penjual kepada pembeli sedangkan pada pranata sewa menyewa, pihak pemilik hanya memberi kenikmatan atas sesuatu barang, tanpa ada peralihan hak penyewa. Tentu hal ini terjadi berdasarkan suatu imbalan atau kontra prestasi berupa pembayaran sejumlah uang yang ditetapkan pihak pemilik. Sedangkan pada sewa beli tidak ada ketentuan yang mengaturnya. Ketentuan-ketentuan dalam sewa beli diserahkan kepada para pihak yang biasanya dituangkan dalam perjanjian baku. Hal ini karena untuk sewa beli memang sampai sekarang belum ada peraturannya baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Oleh karena itu, sewa beli dikelompokkan pada perjanjian tak bernama (*onbenoemde contracten*).

#### B. PERUMUSAN MASALAH

1. Apakah perjanjian sewa beli itu timbul karena diserahkan kepada kebebasan berkontrak ?
2. Apakah perlu dibentuk suatu UU baru untuk menciptakan perjanjian yang seimbang dalam praktek Sewa beli ?
3. Bagaimanakah sikap Mahkamah Agung dalam hal perjanjian sewa beli, khususnya dalam putusannya menyangkut peralihan hak, status uang angsuran yang dibayarkan oleh pembeli serta menyangkut peralihan resiko ?

#### C. METODE PENELITIAN

Metode dalam penulisan Skripsi ini berfungsi untuk menerangkan bagaimana bahan hukum dikumpulkan dan bagaimana bahan hukum tersebut dianalisis serta bagaimana hasil analisis tersebut akan dituliskan. Penelitian ini menggunakan metode metode *juridis normatif*, dan metode penelitian kualitatif.

#### PEMBAHASAN

##### A. Perjanjian Sewa Beli Diserahkan Kepada Kebebasan Berkontrak

Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan dua kelompok

perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde atau nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang kita sebut perjanjian tak bernama (*onbenoemde atau innominaat contracten*). Nama-nama yang dimaksud adalah nama-nama yang diberikan oleh Undang-Undang, seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian pemborongan, perjanjian wesel, perjanjian asuransi.

Di samping undang-undang memberikan nama sendiri, Undang-Undang juga memberikan peraturan secara khusus atas perjanjian-perjanjian bernama. Bahwa perjanjian bernama tidak hanya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, bahkan dalam Undang-Undang tersendiri.<sup>3</sup>

Merupakan suatu pertanyaan apakah perjanjian-perjanjian yang namanya disebut dalam Undang-Undang di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum dagang dapat disebut sebagai perjanjian bernama. Dalam hal ini Mariam Darus berpendapat bahwa :

“semua perjanjian-perjanjian yang disebut dalam Undang-Undang, di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang maupun peraturan lain seperti surat keputusan Menteri juga disebut sebagai perjanjian bernama. Hal ini merupakan perkembangan tentang pengertian perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang namanya disebut baik dalam Undang-Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang maupun peraturan-peraturan lain di luar Undang-Undang seperti surat keputusan materi juga disebut sebagai perjanjian bernama.”<sup>4</sup>

Menurut J. Satrio, perbedaan antara perjanjian bernama dan perjanjian tak bernama bukan dimaksud untuk membedakan antara perjanjian-perjanjian yang timbul dalam

<sup>3</sup> J. Satrio, Hukum Perjanjian, Bandung: PT. Citra Aditya bakti, 1992, h. 115.

<sup>4</sup> Ibid.

praktek sehari-hari yang memakai atau diberi nama tertentu dengan yang tidak diberi nama.<sup>5</sup>

Lahirnya perjanjian tidak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam hukum Perjanjian.<sup>6</sup>

#### 1. Asas Konsensualitas Dan Asas Kebebasan Berkontrak

Apabila berbicara mengenai kata sepakat pastilah yang tergambar dalam pikiran kita ialah adanya persesuaian pendapat antara para pihak tanpa adanya paksaan. Dengan perkataan lain bahwa kata sepakat tersebut harus diberikan secara bebas. Kata sepakat yang ternyata kemudian adanya kekhilafan atau karena adanya penipuan merupakan sepakat yang cacat. Akibat hukum dari kata sepakat yang cacat itu adalah pembatalan atas perjanjian tersebut.

Soebekti berpendapat bahwa :

“asas konsensualitas mempunyai arti yang penting yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Perjanjian dan perikatan sudah dilahirkan pada saat dicapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah sah dan mengikat. Hal ini penting sekali demi adanya kepastian hukum.”<sup>7</sup>

Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu yang ada di dalam Pasal 1320 KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek-BW*). Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan dua belah pihak yang sama kuatnya. Sedangkan kenyataannya tidak demikian. Maka Soebekti berpendapat, nanti di dalam Undang-Undang Perikatan nasional kita perlu adanya ketentuan-ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pihak yang lemah (ekonomi lemah).<sup>8</sup> Di samping di bagian umum, juga perlu diadakan perlindungan hukum dalam berbagai macam perjanjian yaitu dalam jual beli dengan hak membeli kembali, sewa beli, Perjanjian kerja,

pengangkutan, pinjaman uang dan lain-lain.<sup>9</sup> Tentang azas kebebasan berkontrak seperti tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 dan 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. <sup>10</sup>: “*semua persetujuan yang dilakukan secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Dianutnya asas kebebasan berkontrak dalam perikatan seperti terlihat pada pasal 1338 ayat 1 tadi tidak berarti bahwa kebebasan adalah mutlak atau penuh.

Dalam perkembangan selanjutnya bahwa kesemuanya itu didasarkan pandangan baru bahwa:

- a. Itikad baik harus menguasai keadaan sebelum hubungan hukum perjanjian/kata sepakat tercapai (*pra contractule verhouding*) dan sebagai akibat dari pandangan tersebut, setiap orang wajib mempunyai *contractule zorgvuldigheid* dan *contractuele recht waardigheid* (ketelitian atau keseksamaan dalam pembuatan kontrak) dan martabat atau kemuliaan hukum dalam kontrak
- b. Setiap orang memperhatikan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian pada waktu mengadakan kata sepakat.
- c. Pada waktu mengadakan perjanjian harus ada *maatschappelijke zorgvuldigheid* atau kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan kehidupan hukum di masyarakat.<sup>11</sup>

#### 2. Sewa beli Merupakan Perjanjian Baku (*Standard Contract*)

Bentuk pranata sewa beli di Belanda sesungguhnya merupakan bentuk lain dari jual beli dengan cara kredit, pranata beli ini merupakan suatu terobosan dari pranata beli umumnya.

Kekhususan pranata sewa beli ini sesungguhnya terletak pada cara pembayaran dibandingkan dengan jual beli biasa. Kekhususan lain serta yang terpenting, dari aspek hukum bila dibandingkan jual beli angsuran yaitu mengenai peralihan hak milik. Pada pranata sewa beli di mana barang sudah

<sup>5</sup> J. Satrio, Op. Cit., h. 117.

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op. Cit., h.19

<sup>7</sup> Soebekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976, hal. 12.

<sup>8</sup> Ibid, h. 18.

<sup>9</sup> Soebekti, Aspek-aspek Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1976, h. 18.

<sup>10</sup> Soebekti, Op. Cit., h. 307

<sup>11</sup> Asikin Kusumah Aatmadja, Mengisi Kemerdekaan Melalui Pembangunan Hukum, Jakarta, 17 Juni 1988.

ada di tangan debitur atau konsumen secara nyata (*feitelijke levering*) dengan adanya pembayaran sebagian, akan tetapi peralihan hak secara hukum (*juridische levering*) belum ada. Secara hukum, peralihan tersebut baru ada atau dapat dilaksanakan sesudah pembayaran terakhir atau pelunasan harga barang yang sudah ditetapkan. Dengan lain perkataan hak milik beralih sesudah harga barang dibayar penuh.

Pitlo menyebutkan bahwa : “tanpa perjanjian tertulis yang disebut dengan akta, perjanjian sewa beli tersebut bukanlah pranata sewa beli. Perjanjian hanya merupakan jual beli angsuran biasa. Pitlo menyatakan bahwa pranata sewa beli harus secara tertulis dibuat dengan suatu akta, baik itu di bawah tangan ataupun autentik.”<sup>12</sup>

Ciri khas dari pranata sewa beli yaitu perjanjian bentuk tertulis dituangkan juga dalam suatu akta. Maka kemudian timbul perjanjian-perjanjian bentuk maupun isi yang telah dibuat oleh salah satu pihak. Biasanya pembuat *standard contract* ini adalah penjual atau pengusaha pihak penjual atau penjual yang umumnya mempunyai posisi tawar yang lebih kuat.

#### B. Undang-Undang Perlu Untuk Menciptakan Perjanjian Yang Seimbang

Kebebasan berkontrak hanya akan mencapai tujuan bila para pihak memiliki posisi tawar yang sama kuat. Bila salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lemah maka besar kemungkinan pihak yang kuat akan menentukan isi kontrak untuk kepentingannya sendiri, dengan merugikan pihak yang lemah.

Batas-batas kebebasan berkontrak seperti itikad baik, tidak melanggar norma-norma kepatutan, perasaan keadilan, akan sulit diterapkan dalam posisi yang tidak seimbang, kecuali dengan putusan hakim yang adil. Untuk mencegah hal tersebut di atas maka negara perlu campur tangan, melalui peraturan perundang-undangan yang berisi ketentuan larangan atau kewajiban yang harus dicantumkan dalam perjanjian sewa beli. Peraturan perundang-undangan tersebut harus

dapat mengakomodasi baik kepentingan kreditur maupun kepentingan debitur.

Bila perlu perundang-undangan tersebut menetapkan suatu perjanjian yang baku dalam transaksi sewa beli. Pemakaian perjanjian baku menunjukkan perkembangan yang kurang sehat. Dalam hubungannya dengan perjanjian baku yang digunakan dalam pembelian satuan rumah susun (*strata title*) secara inden. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994, pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Keputusan tersebut didasarkan pada Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang permohonan dan pemukiman. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.<sup>13</sup>

Perjanjian sewa beli selama belum ada pengaturannya dapat pula diusahakan dalam pembuatan perjanjian baku seperti halnya perjanjian baku yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli rumah susun. Perjanjian merupakan perjanjian yang seimbang hak dan kewajiban antara para pihak dan adanya pengawasan dari pemerintah agar masing-masing pihak merasa terayomi.

Mariam Darus dalam salah satu tulisannya mengatakan bahwa perjanjian baku yang dipergunakan dalam perjanjian Jual Beli Rumah secara inden dianggap cacat dan tidak sah, karena informasi terhadap masyarakat tidak ada dan karena masyarakat sangat memerlukan, maka tawaran dari pengusaha *real estate* diserbu masyarakat.

Mengingat awamnya masyarakat terhadap aspek hukum dari perjanjian itu dan pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengawasi, membina perumahan dan rumah susun, maka sebagai wakil dari kepentingan umum, pemerintah wajib mengawasi perjanjian tersebut.<sup>14</sup>

Oleh karena itu, dalam pembuatan kontrak sewa beli harus dikembangkan dengan syarat-syarat yang berimbang. Di samping itu yang harus diingat dan diperhatikan bagi kita bangsa Indonesia yaitu penerapan keadilan yang sesuai

<sup>12</sup> A. Pitlo, *Het Verbintenissenrecht Naar het Nederlands Burgerlijk Wetboek*. Haarlem: H. D. Tjeek Willink & Zoon, NV., 1952, H. 551.

<sup>13</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994, Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*. Op. Cit., h. 35.

dengan falsafah kita yaitu Pancasila dalam sila Keadilan Sosial (*vide* Pancasila, sila kelima). Suatu keadilan yang berlaku di dalam masyarakat Indonesia dan suatu keadilan yang memberikan kepada masing-masing baginya. Dituntutkan dalam keadilan sosial supaya manusia hidup dengan layak dalam masyarakat, masing-masing diberi hak dan kesempatan yang sama. Tidak boleh dikembangkan penekanan dengan pembagian hak yang tidak berimbang.

### C. Sikap Mahkamah Agung Dalam Perjanjian Sewa Beli

Seperti telah diketahui bahwa untuk peralihan barang-barang bergerak berdasarkan hukum adalah dengan penyerahan nyata (lihat Pasal 612 BW).<sup>15</sup> Penyerahan nyata atau *feitelijke kevering* merupakan suatu cara penyerahan barang/benda bergerak. Kendaraan bermotor dikategorikan sebagai barang-barang bergerak (*roerende goederen*). Pada perjanjian sewa beli khususnya tentang peralihan hak dalam sewa beli kendaraan bermotor terletak pada BPKB dan kelengkapan surat-suratnya.

Akan tetapi untuk kendaraan bermotor ada kekhususannya yaitu masih ada satu perbuatan hukum lagi untuk adanya peralihan hak yaitu dengan balik nama. Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor atau BPKB dan surat-surat lain sebagai kelengkapan yaitu STNK – Surat Tanda Kendaraan Bermotor dan lain-lain. Untuk peralihan hak dari penjual kepada pembeli maka kendaraan bermotor harus di daftar. Hal ini memang berbeda dengan peralihan hak barang bergerak biasa.

Pada sewa beli kendaraan bermotor perlu dipertanyakan, atas nama siapakah BPKB kendaraan bermotor tersebut pada saat atau selama pembayaran angsuran ? Apakah BPKB sudah atas nama pembeli atau penjual sejak terjadinya perjanjian sewa beli dengan pembayaran pertama saja ? atukah BPKB masih atas nama penjual selama angsuran?

Apabila di dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor ternyata BPKB dan STNK sudah atas nama pembeli maka apa yang dikatakan dengan perjanjian sewa beli sesungguhnya bukan merupakan sewa beli akan tetapi merupakan jual beli angsuran, di

mana hak milik sudah beralih pada saat pembayaran pertama. Hal ini berarti penjual sewa tidak dapat menarik kembali barang tersebut tanpa izin dari pembeli jika pembeli belum/tidak melunasi angsurannya walaupun penjual telah memiliki surat kuasa dari pembeli untuk berbuat demikian pada saat penandatanganan perjanjian sewa beli tersebut. Mengenai hal ini, dalam kita lihat dalam perkara pidana antara Arifin dan PT. Kawisan Motor<sup>16</sup> Mahkamah Agung menyatakan bahwa walaupun ada perjanjian agar barang disita kalau tidak dilunasi, namun pihak penjual tidak dapat dibenarkan mengambil kembali barang tersebut dari pembeli tanpa izinnnya, karena STNK sudah atas nama pembeli.

Perkara ini timbul dari tuntutan Arifin atas tindakan para terdakwa Amin Zuhri dan Hery Siswanto karyawan PT Kawisan Motor yang telah mengambil sepeda motor milik Arifin (saksi) yang dibeli dari PT. Kawisan Motor. Saksi (Arifin) menyatakan bahwa ia membeli sepeda motor merek Suzuki dari PT. Kawisan Motor secara angsuran sewa beli dengan menandatangani "Perjanjian Sewa Beli" atau *huurkoop* No. kk/111-150 tanggal 24 November 1982. Sepeda motor tersebut, kemudian diserahkan kepada Arifin beserta STNK-nya yang tertulis atas nama Arifin oleh PT. Kawisan, namun dengan kewajiban untuk membayar angsuran kreditnya setiap bulan selama 24 bulan lamanya.

Arifin sebagai pembeli telah membayar angsurannya selama 19 bulan dan sisanya 5 bulan masih belum dapat dibayar, karena usaha dagangannya mengalami kemunduran. Kemudian pada tanggal 30 September 1985 dua karyawan PT. Kawisan datang ke rumah Arifin. Namun, mereka tidak berjumpa dengan Arifin, melainkan istrinya, Ny. Emawati. Dengan disaksikan oleh Ketua RT, mereka mengambil sepeda motor tersebut dengan dibuat "Berita Acara Penyerahan". Selanjutnya sepeda motor diangkut ke kantor PT. Kawisan. Setelah Arifin datang dan mengetahui sepeda motornya telah diambil oleh petugas PT. Kawisan, Arifin tidak dapat menerima tindakan tersebut. Oleh karena itu, ia melaporkan hal ini kepada Kepolisian. Dan selanjutnya oleh Jaksa diajukan

<sup>15</sup> Soebekti, Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, Op Cit hal. 173.

<sup>16</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1241. K/Pid/1986, tanggal 30 Maret 1989.

ke persidangan pengadilan negeri dengan dakwaan melakukan perbuatan pidana sebagai berikut :

Primair : ex Pasal 365 (1) KUH Pidana.

Subsidaire : ex Pasal 335 (1) KUH Pidana.

Pengadilan Negeri dalam putusannya No. 201/1986/Pid. S., tanggal 12 Mei 1986, telah menolak tuntutan jaksa dengan pertimbangan yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara PT. Kawisan Motor dengan saksi Arifin adalah masalah pembelian sepeda motor Suzuki dengan sewa beli (*huurkoop*) dan oleh karena saksi Arifin belum membayar angsurannya selama 5 bulan, maka status pembeli barang adalah hanya sebagai penyewa jadi bukan sebagai pemilik kendaraan bermotor itu. Maka adalah cukup alasan bagi PT. Kawisan Motor untuk mengambil kembali sepeda motor tersebut melalui karyawannya (terdakwa). Terhadap putusan pengadilan negeri ini, pihak Jaksa Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi kepada pengadilan tinggi dengan mengemukakan keberatan kasasi yang pokoknya sebagai berikut :

Meskipun ada perjanjian PT. Kawisan dapat mengambil kembali sepeda motor tersebut dari tangan Arifin, bila harganya tidak dilunasi, namun pengambilan tersebut harus dilakukan dengan persetujuan/izin dari Arifin terlebih dahulu. Sebab, sepeda motor itu dalam STNK (Surat Tanda Kendaraan Bermotor) sudah tertulis atas nama Arifin.

Mahkamah Agung dalam putusannya telah mengabulkan tuntutan dari Jaksa dan menghukum masing-masing terdakwa dengan hukuman penjara dengan menyatakan bahwa dengan melawan hukum hak memaksa orang lain untuk membiarkan sesuatu dengan perbuatan yang tidak menyenangkan terhadap orang itu. Putusan ini didasari atas pertimbangan yang menyatakan bahwa keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dapat dibenarkan. Putusan bebas yang diberikan oleh hakim pertama, bukan merupakan bebas murni, sehingga kasasi dapat diterima oleh Mahkamah Agung.

Berdasarkan perjanjian sewa beli terjadi kemacetan pembayaran (tidak melakukan pembayaran angsuran) maka barang ditarik kembali. Berdasarkan kuasa yang diberikan pembeli kepada penjual dan atau wakilnya (subtititusi). Namun, penarikan kembali barang

tersebut harus dengan persetujuan atau izin dari pembeli sebab STNK sudah atas namanya. Apabila ketentuan tersebut tidak diindahkan oleh penjual barang, maka dapat dikenakan Pasal 335 KUH Pidana. Putusan Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dengan melawan hak, memaksa orang lain untuk membiarkan sesuatu dengan perbuatan yang tidak menyenangkan terhadap orang lain itu.

Dengan putusan Mahkamah Agung tersebut di mana Majelis Hakim telah mengembalikan objek sengketa dan surat-suratnya ke dalam pengawasan pembeli, dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan pembayaran angsuran 19 (sembilan belas) kali dan hanya kurang 5 (lima) kali saja dan dikarenakan STNK dan BPKB telah memakai nama pembeli maka barang harus dikembalikan kepada pembeli karena barang tersebut telah menjadi milik pembeli. Hal ini menandakan bahwa perjanjian sewa beli dikonstruksikan sebagai perjanjian jual beli, sehingga menggugurkan klausula-klausula yang ada di dalam perjanjian di mana status pembeli selama masa mengangsur hanya sebagai penyewa.

Apabila akan mempertahankan pendirian bahwa perjanjian "sewa beli tetap" memiliki ciri atau karakteristik sewa beli, selama masa angsuran BPKB dan STNK harus tetap ditulis atas nama penjual hingga pembayaran tersebut lunas. Di dalam praktek yang biasa terlaksana dalam masyarakat ternyata hampir semua BPKB sudah atas nama pembeli, yang kemudian di klausula yang lain ada pengecualian yang umumnya berbunyi "bahwa meskipun BPKB sudah atas nama pembeli namun hanya untuk memudahkan pengurusan pembayaran dan pengurusan lain-lain. Maka untuk itu pembeli menyatakan bahwa selama masa mengangsur hak milik masih tetap dipegang penjual". Menurut lembaga sewa beli di Belanda hak milik belum beralih kepada pembeli meski sudah ada pembayaran sebagian, dan pembeli baru menjadi pemilik atau terjadi peralihan hak milik apabila pembayaran seluruh harga barang telah dibayar lunas.

Namun demikian, walaupun di dalam klausula perjanjian sewa beli telah dicantumkan klausula penundaan peralihan hak, dalam prakteknya terdapat pula putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah

menyatakan bahwa pembeli adalah pemilik dari barang yang dibeli sedangkan kekurangan angsuran dianggap sebagai hutang yang harus dibayar oleh pembeli. Hal ini dapat kita lihat dalam perkara antara PT. Kirana Motor v. Lomo Saragih No. 1243 K/Pdt/1983, tanggal 19 April 1985.<sup>17</sup> Menurut Mahkamah Agung, walaupun sewa beli tidak ada dalam KUH Perdata namun demikian dalam memutuskan suatu perkara dapat juga dipergunakan KUH Perdata. Dalam perkara Kirana Motor v. Lomo Saragih tersebut hakim mempertimbangkan bahwa meskipun tergugat (pembeli) wanprestasi, namun barang objek perjanjian menjadi milik tergugat (pembeli pada perjanjian sewa beli tersebut).

Mengenai hal ini pula disimak Putusan Mahkamah Agung No. 0935 K/Pdt/1985,<sup>18</sup> tanggal 30 September 1986 dalam perkara Unda Bin H. Marsan v. Ny. Lie Tjiu Howa dan Achmad Kartawijaya, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya. Dari pertimbangan yang diberikan oleh Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara ini, dapat diketahui bahwa berdasarkan pertimbangan hakim serta putusannya, ternyata walaupun dalam perjanjian sewa beli tersebut telah ada klausul penundaan peralihan hak namun demikian karena tergugat telah membayar lebih dari 50 % angsurannya, barang tersebut telah dinyatakan sebagai milik dari pembeli sehingga tidak dapat ditarik kembali oleh penjual.

Jadi walaupun dalam teori perjanjian sewa beli, peralihan hak baru beralih jika pembayaran telah lunas, namun demikian berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung ini, telah terjadi pergeseran atas teori tersebut. Selain perkara tersebut di atas, masih terdapat pula perkara lainnya, yang angsurannya belum selesai, namun pemsewa beli telah dinyatakan sebagai pemilik dari barang yang dibelinya.

Hal ini dapat kita lihat dalam perkara antara Sie Gie Tiong v. Agus Setiawan.<sup>19</sup> Perkara ini timbul dari gugatan Agus Setiawan kepada Sie Gie Tiong sebagai tergugat atas tindakan tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sewa beli

kendaraan bermotor. Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 10 Oktober 1983 ia dan tergugat telah sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa beli kendaraan bermotor merek Suzuki atas nama Sie Gie Tiong No. Pol. R-3503 BC, No. Rangka 24217, No. Mesin 131320, Type TR-S 118, No. BPKB 5222560, warna metalic, dengan harga sebesar Rp. 1.761.000,00. Sesuai dengan perjanjian, uang muka ditentukan sebesar Rp. 225.000,00 dan selebihnya diangsur tiap bulan sebesar Rp. 64.000,00 dengan pembayaran paling lambat tanggal 10 tiap bulannya, dan bila terjadi kelambatan tergugat dikenakan ganti rugi Rp. 5.000,00 tiap minggunya. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan atau dua kali berturut-turut tergugat asli lalai membayar angsurannya, maka penggugat dapat mencabut kendaraan dan uang muka yang telah dibayarkan dianggap musnah.

Tergugat hanya membayar uang muka dan uang angsuran sebanyak 2 (dua) kali saja, dan angsuran selanjutnya tidak pernah dibayar oleh tergugat, sehingga menurut penggugat, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat. Kerugian tersebut diperhitungkan sebesar 22 x Rp. 64.000,00 yang seluruhnya berjumlah Rp. 1.408.000,00 ditambah denda sebesar Rp. 440.000,00. Oleh karena itu, penggugat mohon kepada pengadilan negeri untuk menyatakan perjanjian sewa beli batal yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat, dan menghukum tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp. 1.408.000,00 dan denda sebesar Rp. 440.000,00 kepada penggugat, dan akhirnya menyerahkan barang tersebut kepada penggugat.

Pengadilan Negeri Purbalingga di dalam putusannya No. 35/1985/Pdt. G/PN. Pbg. tanggal 5 April 1986, telah mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat sebesar Rp. 1.408.000,00 dan denda sebesar Rp. 440.000,00 namun gugatan untuk agar tergugat atau siapa saja yang menguasai barang sengketa menyerahkan juga kepada penggugat ditolak oleh pengadilan. Dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya No. 529/Pdt/1986/PT. Smg, tanggal 28 Januari 1987 telah menguatkan putusan pengadilan negeri Purbalingga. Terhadap

<sup>17</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1243. K/Pdt/1983, tanggal 19 April 1985.

<sup>18</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 0935. K/Pdt/1985, tanggal 30 September 1986.

<sup>19</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3272. K/Pdt/1988, tanggal 30 Mei 1990.

putusan pengadilan tinggi ini, tergugat mengajukan permohonan kasasi yang dalam memori kasasi pada pokoknya menyatakan bahwa tergugat merasa keberatan terhadap putusan *yudex facti* yang menghukum tergugat untuk membayar denda sebesar Rp. 440.000,00 karena menurut tergugat, penggugat telah membungkakan sisa uang pinjaman tergugat.

Mahkamah Agung dalam putusannya, telah menolak permohonan kasasi dari tergugat/termohon kasasi, karena menurut Mahkamah Agung, pengadilan tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum. Pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh pengadilan negeri, pengadilan tinggi maupun Mahkamah Agung memperlihatkan bahwa perjanjian sewa beli tersebut dianggap sebagai perjanjian jual beli, karena tergugat baru membayar uang muka dan dua kali angsuran, selebihnya dianggap hutang. Hal ini dapat kita lihat dalam perkara antara Arifin Samoga v. La Ode Abdul Latief,<sup>20</sup> Mahkamah Agung dalam putusannya telah menguatkan putusan pengadilan negeri yang menghukum tergugat untuk membayar kekurangan angsuran sewa beli kendaraan tetapi dengan ketentuan bahwa kendaraan tersebut tetap milik tergugat. Putusan tersebut mempertegas bahwa telah ada peralihan hak meskipun masih dalam masa mengangsur.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kebebasan berkontrak pada mulanya bertujuan agar para pihak tanpa campur tangan pihak lainnya dapat merundingkan kepentingannya masing-masing dalam perjanjian. Dengan adanya kebebasan berkontrak itu diharapkan para pihak akan mencapai hasil semaksimal mungkin untuk keuntungan masing-masing. Hal ini ternyata tidak dapat terlaksana karena secara alamiah ada kemungkinan kedua belah pihak tidak mempunyai posisi tawar (*bergaining power*) yang sama, sehingga salah satu pihak dapat mendiktekan kehendaknya dalam perjanjian untuk keuntungannya sendiri dengan memanfaatkan posisinya yang kuat

sedangkan pihak lain memiliki posisi yang lemah, antara lain karena ia memerlukan pihak yang kuat. Kreditur pada umumnya mempunyai posisi tawar yang kuat daripada pembeli, pemilik tanah mempunyai posisi yang kuat dari pada petani penggarap, dan majikan mempunyai posisi yang lebih kuat daripada buruh yang memerlukan pekerjaan dalam situasi lapangan kerja yang terbatas sementara pencari kerja terus bertambah.

2. Untuk melindungi pihak yang lemah, Negara perlu mengatur isi kontrak sewa beli dengan membuat Undang-Undang yang menetapkan hal-hal yang terlarang dan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam perjanjian, untuk menciptakan perjanjian yang seimbang dalam praktek sewa beli.
3. Sikap Mahkamah Agung dalam hal peralihan hak dapat dilihat dari putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1241. K/Pid/1986 tanggal 30 Maret 1989. Mahkamah Agung menyatakan bahwa walaupun ada perjanjian agar barang disita kalau tidak dilunasi, namun pihak penjual tidak dapat dibenarkan mengambil kembali barang tersebut dari pembeli tanpa izinya, karena peralihan hak dalam sewa beli kendaraan bermotor terletak pada BPKB dan BPKB sudah beratasnamakan pembeli. Sedangkan sikap Mahkamah Agung pada status uang angsuran yang dibayarkan oleh pembeli serta menyangkut peralihan resiko telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri yang menghukum tergugat untuk membayar kekurangan angsuran sewa beli kendaraan tetapi dengan ketentuan bahwa kendaraan tersebut tetap milik tergugat.

### B. SARAN

Agar supaya peraturan perundang-undangan yang nantinya mengatur tentang perjanjian sewa beli yang berimbang, maka untuk mencapai tujuannya, peraturan perundang-undangan itu harus berbahasa jelas dan dapat dimengerti oleh semua pihak, sehingga tidak terjadi penafsiran yang berbeda. Peraturan perundang-undangan tersebut harus dapat mengakomodasikan kepentingan pihak-pihak yang terkait dengan seimbang.

<sup>20</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1241 K/ /Pdt/1986, tanggal 30 Maret 1989.



**DAFTAR PUSTAKA**

- Atmadja, Asikin Kulsumah., Mengisi Kemerdekaan Melalui Pembangunan Hukum, Jakarta, 17 Juni 1988.
- Badruzaman, Mariam Darus., Aneka Hukum Bisnis, Bandung: Alumni, cetakan I, 1994.
- , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumni 1983.
- , Perjanjian Baku (Standartd) Perkembangan di Indonesia. Medan: Universitas Sumatera Utara, 1980.
- , Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar), BPHN, Binacipta, Jakarta, 1980.
- Hatta, Mohammad., Alam Pikiran Yunani. Tintamas, Jakarta cetakan pertama Gabungan 1980 (buku I, II, III).
- Kansil, C. S. T., Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, Dasar Falsafah Negara. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/Kpts/1994 tanggal 17 November 1994, Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- Meliala, Nico Ngani dan A. Qiron., Sewa Beli Dalam Praktek dan Teori, Liberty, Yogyakarta, Cet. I, 1984.
- Pitlo, A., Het Verbintenissenrecht Naar het Nederlands Burgelijk Wetboek. Haarlem: H. D. Tjeek Willink & Zoon, NV., 1952.
- Prodjodikoro, Wirjono., Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung, 1966.
- , Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Sumur, Bandung, 1964.
- Rakoff, Todd D., Contracts of Adhesion an Essay Intreconstruction. Harvard Law Review: April 1983.
- Satrio, J., Hukum Perjanjian, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remy., Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta Institut Bankitr Indonesia, 1993.
- Soebekti., Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976.
- , Aspek-aspek Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1976.
- , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, cetakan ke lima belas, Jakarta, tahun 1982.
- , Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1978.