Aspek Hukum Sewa Beli

Mobil

(Suatu Studi Kasus)

NURUL QAMAR, SH., MH.

Aspek Hukum Sewa Beli Mobil (Suatu Studi Kasus)

Penulis:

Nurul Qamar, SH, MH.

Tim Penerbit:

Andi Wanua Tangke

Anwar Nasyaruddin

Desain Cover:

Refleksi Arts

Layout:

Refleksi Arts

Penerbit:

REFLEKSI

Jl. Abd. Dg Sirua (Perum. Swadaya Mas A/7) Makassar

Tlp. (Fax) 0411- 490338 - 5047064.

email: refleksibooks@yahoo.co.id

Hak Cipta dilindungi oleh Undang-Undang

All Rights Reserved

ISBN: 978 - 979 - 967 - 34 - 0 - 4

Anggota IKAPI (Ikatan Penerbit Indonesia)

Cetakan Pertama, 2009

DAFTAR ISI

Pengantar Penerbit.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
BAB II : DASAR-DASAR UMUM PERJANJIAN.....	5
A. Pengertian Umum Perjanjian.....	5
B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	7
C. Subyek Hukum Perjanjian.....	11
D. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	15
BAB III : TENTANG SEWA BELI DAN PERBEDA- ANNYA DENGAN JUAL BELI DAN SEWA MENYEWA.....	21
A. Riwayat Singkat Sewa Beli.....	21
B. Istilah dan Pengertian Sewa Beli.....	23
C. Pengertian Jual Beli dan Sewa Menyewa.....	26
1. Pengertian Jual Beli.....	26
2. Pengertian Sewa Menyewa	34
D. Perbedaan Sewa Beli dengan Jual Beli dan Sewa Menyewa	39
BAB IV : SAMPLE LEGAL LETTER DALAM PERUSAHAAN LINGKUP PT. A'TIGA ...	41
1. Permohonan Persetujuan Kredit Perolehan Kendaraan	42
2. Surat Pernyataan Persetujuan Suami Isteri	44
3. Surat Pernyataan Untuk Asuransi.....	45

4. Surat Pernyataan Kebenaran Beli Sewa	47
5. Surat Pernyataan Jenis Asuransi.....	49
6. Surat Pernyataan dan Kuasa.....	51
7. Akta Perjanjian Sewa Beli.....	53
8. Berita Acara Serah Terima Kendaraan	60
9. Surat Peringatan Pertama.....	61
10. Surat Peringatan Kedua.....	62
11. Surat Peringatan Ketiga (Teguran Terakhir).....	63
12. Surat Kuasa dan Tugas.....	65
LAMPIRAN	67
Daftar Pustaka.....	81
Tentang Penulis.....	83

BAB I

PENDAHULUAN

Arus globalisasi ekonomi dunia telah berkembang pesat dan berdampak luas pada tatanan ekonomi makro bangsa-bangsa di dunia, termasuk pada tataran ekonomi nasional dan regional negara-negara berkembang dan negara baru yang sedang tumbuh di belahan bumi ini.

Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi dunia dengan dukungan teknologi maju yang super canggih bagaikan dunia maya, telah menghilangkan batas-batas dan sekat-sekat antar negara dan bangsa-bangsa, terutama di bidang pergaulan internasional yang telah memungkinkan terjalinnya hubungan interaktif, komunikatif antar negara, baik antar negara maju dan negara berkembang.

Konsekuensi dari pada itu semua, telah menuntut negara untuk turut dalam percaturan pergaulan ekonomi dunia yang mengglobal terutama bagi negara berkembang untuk mempersiapkan diri dalam arti luas termasuk Sumber daya Alam dan sumber Daya Manusianya untuk menangkap simbol globalisasi ekonomi guna berperan serta di dalamnya untuk meningkatkan taraf kehidupan sosial ekonomi nasional bangsa dan rakyatnya, menuju suatu tatanan masyarakat dunia yang stabil, sehat, sejahtera, adil makmur dan bermartabat sebagai manusia.

Bagi kita bangsa Indonesia jika tetap ingin eksis sebagai suatu

bangsa yang besar dan berdaulat berdiri sejajar dengan bangsa-bangsa lainnya yang maju, tidak ada alternatif pilihan lain, selain turut serta dalam percaturan ekonomi global dunia dengan menggali dan memberdayakan secara optimal potensi Sumber Daya Alam dan Sumber Daya Manusia yang dimiliki dalam rangka perwujudan amanah Proklamasi Kemerdekaan Indonesia sebagaimana tertuang dalam Mukadimah Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, yakni untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur.

Dampak positif dari perkembangan pertumbuhan ekonomi global dunia, adalah lancarnya arus informasi, transportasi, komunikasi interaktif antar berbagai pelaku ekonomi nasional maupun regional dengan negara-negara lainnya, sehingga mendukung terbukanya pintu gerbang pasar bebas dunia yang semakin meluas, bukan hanya terfokus di pusat-pusat ibukota suatu negara, akan tetapi telah merambah dan menjelajah sampai ke daerah-daerah perkotaan, seperti halnya di Indonesia dengan kebijakan sistem otonomi daerah, maka telah membuka peluang bagi para pelaku ekonomi swasta nasional daerah untuk mengembangkan usahanya di berbagai bidang dan sektor usaha, antara lain di bidang outomotif dan usaha-usaha lainnya di bidang permobilan

Salah satu potensi ekonomi nasional Indonesia yang berada di luar Ibukota negara, adalah di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat. Sulawesi Selatan sendiri telah diidentifikasi sebagai barometer potensi ekonomi nasional di Kawasan Timur Indonesia, sehingga tidak heran dan sangat wajar dan cukup beralasan bilamana di daerah ini telah dilirik oleh pelaku ekonomi global dunia, baik investor modal asing, modal swasta nasional dan regional.

Salah satu pelaku ekonomi swasta nasional Indonesia yang

berkiprah di dunia otomotif dengan berbagai bidang usaha permobilan di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat adalah perusahaan PT. A'TIGA yang tumbuh dan berkembang melalui Visi Misi yang telah dicanangkannya yakni turut serta dalam pergaulan tatanan ekonomi dalam arti yang luas dengan mengacu pada prinsip Manajemen Profesional dengan konsep pemberdayaan potensi dalam arti yang luas.

Kehadiran PT. A'TIGA sebagai perusahaan swasta nasional yang bergerak di bidang otomotif dalam arti luas, sebagai Dealer Resmi Kendaraan Suzuki untuk Wilayah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat telah berupaya merespon dan memenuhi tuntutan permintaan pasar otomotif masyarakat dengan penerapan manajemen sistem pemasaran melalui jual beli tunai/kontan, jual beli dengan cara angsuran dan dengan cara sewa beli.

Praktek Sewa Beli Mobil telah tumbuh dan berkembang pesat dijalankan oleh berbagai pengusaha otomotif kelas dunia, tanpa terkecuali di wilayah Indonesia seperti halnya di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat. Sewa Beli Mobil adalah sistem dan metoda pemasaran mobil yang mengakomodir kepentingan pihak pengusaha di satu pihak dan dengan kepentingan permintaan di lain pihak, yang lahir atas dasar suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang diikat dengan suatu perjanjian yang diberi Title sebagai "Perjanjian Sewa Beli".

Perjanjian Sewa Beli ini Titlenya tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dalam praktek Bisnis telah tumbuh dan berkembang sebagai suatu sistem dan atau metode yang mempertemukan antara dua kepentingan, sehingga bagi kita di Indonesia yang menjadi dasar sebagai payung hukum dalam pelaksanaan praktek Sewa Beli adalah Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/80 Tentang

Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (Hire Purchase). Disamping itu, adalah Asas Kebebasan Berkontrak yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh kedua belah pihak, adalah berlaku sebagai hukum, dan oleh karenanya mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian itu.

Perjanjian Sewa Beli berbeda dengan perjanjian jual beli dan sewa menyewa, namun semua pakar hukum bisnis telah bersepakat bahwa perjanjian sewa beli tumbuh dengan perpaduan antara jual beli dengan sewa menyewa. Oleh karenanya sewa beli ini lain memiliki karakter hukum tersendiri dibanding dengan jual beli dan sewa menyewa.

PT. A'TIGA sebagai perusahaan swasta nasional yang mempunyai Visi dan Misi pengembangan usaha di bidang pemasaran otomotif dalam upaya mampu memenuhi permintaan pasar dengan membuka cabang-cabangnya di beberapa Provinsi dan daerah di Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat, memandang perlu menyusun buku ini untuk dijadikan sebagai pemahaman dan pegangan dasar bagi segenap unsure yang terlibat, terkait dan relasi serta mitra bisnis perusahaan tentang karakteristik dari perjanjian sewa beli, yang membedakan dengan jual beli dan sewa menyewa, dengan acuan dasar dari ketentuan perundang-undang dan doktrin atau teori-teori yang lahir dari pakar hukum dan ekonomi.

BAB II

DASAR-DASAR UMUM PERJANJIAN

A. Pengertian Umum Perjanjian

Banyak Pakar Hukum yang telah merumuskan tentang maksud dari pengertian perjanjian. Rumusan pengertian perjanjian yang diberikan oleh pakar-pakar hukum, berlainan antara satu dengan yang lainnya dilihat dari aspek redaksional. Namun jika disimak secara mendalam, ternyata perbedaan itu hanya dari segi perumusan semata, sementara makna yang terkandung dalam rumusannya pada hakekatnya adalah sama.

Untuk lebih jelasnya berbagai rumusan pengertian tersebut, maka ada baiknya jika kita simak pendapat-pendapat ahli dimaksud sebagai berikut :

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁾

Menurut Prof. Subekti, SH., bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana

dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁾

Menurut Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, bahwa perjanjian itu adalah : Suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.³⁾

Menurut KRMT Tirtodiningrat, SH, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.⁴⁾

Bagaimana pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu sendiri?

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Prof. Subekti tidak dipakai istilah perjanjian melainkan yang dipakai adalah persetujuan. Hal ini tidak menjadi masalah sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu.

Jadi kedua istilah tersebut sama artinya. Tetapi menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH., perjanjian dan persetujuan adalah berbeda. Beliau mengatakan "persetujuan" dalam perundang-undangan Hindia Belanda dulu dinamakan "overeenkomsten", yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka yang bertujuan mengikat kedua belah pihak, sedangkan perjanjian menurut beliau adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Untuk lebih jelasnya bahwa dalam KUH Perdata tidak menggunakan kata "perjanjian" melainkan "persetujuan" pada Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

terhadap satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut di atas, maka dapat kita pahami bahwa yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu kesepakatan dan atau persetujuan antara dua pihak yang didalamnya meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antar kedua pihak.

B. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

KUH Perdata menentukan empat syarat yang harus ada dalam setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya empat syarat itu maka suatu perjanjian berlaku sah. Bagaikan undang-undang bagi yang terikat didalamnya.

Keempat syarat dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Sepakat
2. Cakap
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

ad. 1. Kata Sepakat dari Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

ad. 2. Kecakapan untuk Membuat Perjanjian

Disini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh Pengadilan diputuskan berada di bawah pengampunan.

Dahulu sebelum berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka seorang perempuan bersuami berada di bawah pengampunan suami. Namun dengan UU Perkawinan tersebut tidak demikian lagi perempuan bersuami dapat melakukan tindakan hukum dengan bebas.

ad. 3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan, misalnya jual beli mobil adalah dimungkinkan asal disebutkan jenis dan secara spesifik.

ad. 4. Suatu Sebab yang Halal

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.

Sebenarnya keempat syarat tersebut di atas, dapat dibagi ke dalam dua sebagai berikut :

1. Syarat subyektif
2. Syarat obyektif

ad. 1. Syarat subyektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian atau dengan perkataan lain, syarat-

syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian dimana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

- ad. 2. Syarat obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut di atas dengan jelas telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Banyak pula sarjana yang menggunakan istilah yang berlainan walaupun sebenarnya maksudnya adalah sama.

Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan mengatakan : agar perjanjian itu sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;
2. Harus ada kecakapan bertindak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, artinya cakap dalam melakukan perbuatan;
3. Harus ada atau mempunyai obyek tertentu dalam perjanjian itu;
4. Harus mengandung causa yang diperbolehkan oleh undang-undang.⁵⁾

Menurut Achmad Ichsan, SH., untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu :

1. Perjanjian dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian;
2. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian;
3. Mengenai obyeknya;
4. Atas dasar alasan atau pertimbangan yang diperkenankan.⁶⁾

Menurut Prof. R. Subekti, SH., untuk sahnya suatu perjanjian

diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.⁷⁾

Keempat pendapat sarjana tersebut pada dasarnya adalah sama, hanya dalam persyaratan yang keempat terdapat adanya penggunaan istilah yang berlainan. Kalau Prof. Subekti, SH., memakai istilah "suatu sebab yang halal" artinya tidak dilarang karena yang dimaksudkan dengan sebab adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sedangkan Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan, SH., mengatakan atau memakai istilah "causa yang diperbolehkan undang-undang". Sebenarnya kedua istilah itu menjadi lengkap apabila ditambah dengan "tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum".

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian itu, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan obyektif.

Kalau kita lihat akibat hukum dari kedua syarat tersebut adalah berbeda maksudnya kalau syarat subyektif tidak dipenuhi, seperti misalnya : seorang anak yang belum cukup umur mengadakan perjanjian dapat dibatalkan oleh orang tua dari anak tersebut, atau boleh juga oleh anak itu sendiri setelah dia menjadi dewasa, dan paling lambat lima tahun setelah dia menjadi dewasa (ps. 1446 dan 1454 KUH Perdata). Sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya. Lebih lanjut lagi dapat kita perjelas, kalau akibat hukum itu dapat dibatalkan, ini berarti sebelum dilakukan pembatalan tersebut perjanjian itu adalah sah sampai diadakannya pembatalan. Sedangkan kalau akibatnya batal demi

hukum, ini berarti sejak lahirnya perjanjian itu sudah batal atau perjanjian memang ada tapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

C. Subyek Hukum Perjanjian

Subyek hukum dalam suatu perjanjian biasa pula disebut dengan personalia. Personalia dalam perjanjian ini dimaksudkan untuk menyebutkan siapakah orang-orang yang tersangkut dalam suatu perjanjian atau secara langsung bertindak secara aktif dalam suatu perjanjian yang telah dibuatnya.

Menurut Pasal 1315 KUH Perdata maka pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan dirinya atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji melainkan untuk dirinya sendiri. Persoalan ini pada dasarnya bahwa setiap orang tidak dapat membuat suatu perjanjian untuk dirinya sendiri, mengikatkan diri atas namanya sendiri, dan minta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri kecuali apa yang dinamakan janji untuk pihak ketiga.

Jadi dengan demikian, maka suatu perjanjian sebenarnya hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya saja. Asas ini disebut asas kepribadian suatu perjanjian. Memang sudah semestinya bahwa perikatan yang diterbitkan oleh suatu perjanjian itu hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu dan tidak mengikat orang lain.

Jadi dalam suatu perikatan yang timbul karena suatu perjanjian sebenarnya terdapat ada dua unsur :

a. Unsur Pasif

Yang dimaksud dengan unsur pasif, yaitu pihak yang mendapat beban kewajiban yang harus dilaksanakan dalam perjanjian yang mereka buat, dan biasanya disebut debitur.

b. Unsur Aktif

Yang dimaksud dengan unsur aktif adalah pihak yang mendapatkan hak-hak atas pelaksanaan kewajiban itu, dan ini biasanya disebut dengan kreditur.

Dengan demikian maka kreditur dan debitur adalah subyek atau personalia dalam suatu perjanjian. Debitur adalah pihak yang pasif atau pihak yang berutang atau yang berkewajiban melaksanakan sesuatu sedangkan kreditur adalah pihak yang aktif atau pihak yang berpiutang atau yang berhak atas sesuatu itu atau pihak yang mendapatkan pelaksanaan kewajiban yang harus dilaksanakan.

Dikatakan subyek perjanjian disini bisa berupa manusia pribadi, dan bisa pula badan hukum. Keduanya sering juga disebut sebagai *persoon*. Baik manusia pribadi maupun badan hukum supaya sah dalam melakukan perbuatan hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu, adapun syarat-syarat tersebut adalah :

1. Orangnyanya harus sudah dewasa;
2. Orangnyanya sehat pikirannya atau mengetahui dan mengerti apa yang diperbuatnya;
3. Tidak dilarang oleh peraturan hukum atau diatasi dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah, seperti misalnya mengenai orang perempuan yang sudah kawin sebagaimana yang disebut dalam Pasal 108 KUH Perdata dan sebagainya.

Dalam suatu perjanjian, ketiga syarat ini harus ada, jika tidak maka perjanjian itu menjadi tidak sah atau juga dapat dibatalkan. Walaupun demikian ada pula pengecualiannya, artinya sekalipun ketiga syarat itu tidak dipenuhi masih dapat melakukan perbuatan hukum seperti misalnya orang yang belum dewasa, tindakannya itu tetap sah dengan cara diwalikan kepada walinya, begitu juga bagi orang yang tidak sehat pikirannya, bila mau melakukan perbuatan hukum tindakannya itu adalah sah dengan cara diwakilkan kepada pengampunya.

Yang dimaksud orang dewasa adalah seperti yang disebut dalam Pasal 330 KUH Perdata, yaitu telah berumur 21 tahun atau sudah kawin sekalipun belum berumur 21 tahun.

Mengenai orang yang belum dewasa perbuatan hukum yang dilakukannya dapat dianggap sah dan pelaksanaannya tergantung padanya, apakah dia mau melaksanakannya atau meminta pembatalan perjanjian yang telah dibuatnya itu. Jadi perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa dapat memintakan pembatalannya, hal ini jelas disebutkan dalam pasal : 1446 KUH Perdata yang menentukan :

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal sematamata atas dasar sebelum dewasa atau pengampuannya”.

Sedangkan bagi orang yang tidak sehat pikirannya diserahkan kepada pengawasnya dan bagi orang-orang yang berada dibawah pengampuan (kuratele) yang bertindak adalah pengampunya atau kuratornya. Sedangkan bagi seorang wanita yang sudah kawin sebagaimana yang disebut dalam Pasal 108 KUH Perdata yang berbunyi :

“Seorang isteri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan, atau telah berpisah dalam hal ini sekalipun, namun tak boleh ia menghibahkan barang sesuatu atau memindah-tangankannya atau memperolehnya baik dengan cuma-cuma maupun atas beban, melainkan dengan bantuan dalam akte atau dengan ijin secara tertulis dari suaminya”.

Jadi menurut Pasal 108 KUH Perdata ini, seorang isteri hanya dapat melakukan perbuatan hukum dengan bantuan suaminya atau dengan suaminya.

Mengenai hal ini di negeri belanda sudah dihapuskan karena dianggap tidak sesuai lagi dengan kemajuan zaman. Begitu pula di negeri kita sudah dihapuskan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, sejak itu Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum atau tidak dapat menghadap di muka pengadilan, kecuali atas bantuan suaminya, sudah dihapuskan dan tidak berlaku lagi.

Jadi di Negara Republik Indonesia, sejak dikeluarkannya SEMA Nomor 3 Tahun 1963 itu, maka seorang isteri dalam perkawinan sudah dapat melakukan perbuatan hukum maupun menghadap di muka Pengadilan tanpa bantuan suaminya.

Tapi pada dasarnya bahwa setiap orang adalah cakap melakukan perbuatan hukum, cakap membuat suatu persetujuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 mengenai kecakapan seorang perempuan dalam ikatan perkawinan atau seorang isteri dapat dilihat dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 34 yang mana pasal-pasal ini mengatur hak dan kewajiban suami isteri, yang intinya dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Suami isteri memikul kewajiban yang luhur untuk menegakkan rumah tangga yang menjadi sendi dasar susunan masyarakat;
2. Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;
3. Masing-masing pihak berhak membuat perbuatan hukum;
4. Suami adalah kepala keluarga dan isteri sebagai ibu rumah tangga;

5. Suami wajib melindungi isterinya dan memberikan segala sesuatu keperluan hidup berumah tangga sesuai dengan kemampuannya;
6. Isteri wajib mengatur urusan rumah tangga sebaik-baiknya;
7. Jika suami atau isteri melalaikan kewajibannya masing-masing ia dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Dari kata seimbang tersebut di atas dapat diambil suatu makna bahwa antara suami dan isteri masing-masing mempunyai hak dan kedudukan yang sama dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama di dalam masyarakat. Lebih jelas lagi bagi kita seperti yang disebut dalam poin c bahwa masing-masing pihak (suami-isteri) keduanya berhak untuk melakukan perbuatan hukum, dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 ini sudah tidak ada lagi dikatakan harus dengan ijin atau bantuan suami dalam hal isteri melakukan perbuatan hukum.

D. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal adanya beberapa asas sebagai berikut :

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas itikad baik
3. Asas pacta sun servanda
4. Asas konsensuil
5. Asas berlakunya perjanjian

ad. 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan atas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.

Karena Hukum Perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata bukan berarti bahwa tidak ada batasannya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata itu.

Ad. 2. Asas Itikad Baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Atas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif.

Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Ad. 3. Asas Pacta Sun Servanda

Pacta sun servanda ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi

mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang.

Jadi dengan demikian maka pihak ketiga tidak bisa mendapatkan kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak mendapatkan keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Maksud asas *pacta sunt servanda* ini dalam suatu perjanjian, tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian yang mereka buat mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, ini dapat kita lihat dalam kuliah hukum perjanjian.

Kalau diperhatikan istilah perjanjian pada Pasal 1338 KUH Perdata tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD atau juga perjanjian jenis baru, berarti disini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.

As. 4. Asas Konsensual

Maksud dari asas konsensual ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu. Asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan kata sepakat ini sudah timbul adanya suatu perjanjian sejak detik tercapainya

kata sepakat. Perjanjian ini sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat itu. Sebagai contoh : apabila saya ingin membeli barang, bila saya dan pemilik barang itu sudah tercapai kata sepakat, baik mengenai barang dan harga barang, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

Asas konsensualitas dapat kita lihat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Jadi karena dalam Pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan itu.

Terhadap asas konsensualitas ini ada pengecualiannya, yaitu : apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta Notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis. Perjanjian ini dinamakan perjanjian formal.

Ad. 5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Maksud dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Jadi pada

asasnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga.

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata yang masing-masing bunyinya : Pasal 1315 KUH Perdata : pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.

Jadi para prinsipnya bahwa perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak-pihak yang mengadakan saja, selain perjanjian garansi atau perjanjian untuk pihak ketiga. Yang dimaksud dengan perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga ini dapat kita lihat dalam Pasal 1317 dan 1316 KUH Perdata.

Pasal 1317 menyatakan :

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta untuk ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, membuat suatu janji yang seperti itu.

Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya”.

Sebagai contoh perjanjian untuk pihak ketiga ini adalah sebagai berikut : misalnya saya menjual satu mobil kepada si A dengan perjanjian bahwa selama satu bulan mobil itu boleh dipakai lebih dahulu oleh si B.

Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata itu merupakan perkecualian dari asas berlakunya suatu perjanjian. Di samping Pasal : 1317 ini, masih ada lagi yang merupakan pengecualian dari asas tersebut, yaitu : Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan :

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti kerugian terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau orang yang telah berjanji untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak itu menolak memenuhi perikatannya”.

BAB III

TENTANG SEWA BELI DAN PERBEDAANNYA DENGAN JUAL BELI DAN SEWA MENYEWA

A. Riwayat Singkat Sewa Beli

Dinamisasi sosial ekonomi masyarakat bangsa-bangsa di muka bumi ini yang hidup pada berbagai negara senantiasa mencari peluang-peluang yang dapat memenuhi kepentingannya dengan tidak mengabaikan prinsip-prinsip kepatutan dan kesusilaan serta norma-norma hukum yang ada.

Masyarakat ekonomi yang didalamnya tercakup beberapa unsur, selalu berupaya memanfaatkan peluang-peluang yang ada untuk meningkatkan kualitas ekonominya dalam arti yang luas dengan berbagai cara dan metoda yang tidak bertentangan dengan asas-asas kepatutan dan kepantasan menurut moral dan hukum.

Dalam hubungan dengan praktek ekonomi yang didalamnya sarat dengan hubungan interaktif antara produsen di satu pihak dengan konsumen (masyarakat) di lain pihak, yang saling membutuhkan antara satu dengan lainnya, maka lahirlah salah satu sistem, metoda atau cara pemasaran dan pemenuhan kepentingan

antara dua pihak dengan basis kontrak yang didalamnya terumus kesepakatan-kesepakatan yang mengakomodir kepentingan kedua belah pihak, dengan model yang diberi Title Perjanjian Sewa Beli.

Perjanjian Sewa Beli di negara kita baru populer di awal tahun 1980-an. Namun di negara-negara lainnya Perjanjian Sewa Beli ini telah dikenal cukup lama sebagai suatu perjanjian yang timbul dalam praktek, dan diakui oleh negara-negara di dunia.

Negara Inggris, telah mengenal dan mengakui eksistensi Perjanjian Sewa Beli sejak tahun 1893 dengan memberi payung hukum yang dinamakan "Sale of Good Act 1893, sebagai ciptaan dalam praktek yang mengacu pada asas kebebasan berkontrak.

Semakin meningkatnya respon masyarakat Inggris dalam lembaga sewa beli, maka Pemerintah Kerajaan Inggris membuat lagi aturan tentang hal itu pada tahun 1965 dengan diberi nama "Hire Purchase Act 1965".

Demikian pula halnya di Belanda, pengaturan masalah Sewa Beli telah dinormakan dalam bentuk Yurisprudensi tetap, kemudian pada tahun 1936 telah memasukkannya sebagai satu jenis perjanjian dalam hukum perjanjiannya yang dikenal "Burgerlijk Wet Boek" disingkat (BW) yang di Indonesia dikenal dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kita di Indonesia pengaturan tentang sewa beli belum dinormakan dalam K.U.H Perdata, akan tetapi untuk mengisi kekosongan hukum, maka pemerintah melalui Departemen Perdagangan dan Koperasi mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli di Indonesia.

Pertumbuhan dan perkembangan usaha sewa beli di negeri kita, sangat pesat terutama produk-produk yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat namun relatif memiliki keterbatasan untuk membeli

secara kontan/tunai, sehingga sewa beli menjadi solusi pemenuhan kebutuhan dan kepentingan konsumen atas suatu benda yang dinikmatinya.

B. Istilah dan Pengertian Sewa Beli

Sewa Beli sebagai salah satu model atau sistem perjanjian, yang masih relatif baru dipraktekkan oleh masyarakat di negara kita, maka sangatlah wajar bilamana masih beragam pendapat yang ditemukan dalam memaknai perjanjian sewa beli.

Beberapa pendapat yang acap kita dengar tentang perjanjian sewa beli ini, adalah ada yang menyatakan bahwa perjanjian semacam ini di Inggris disebutnya dengan istilah "Hire Pur' Purchase" di Belanda disebutnya dengan istilah "Huurkoop" dan di negara kita disebutnya dengan istilah sewa beli.

Untuk lebih jelasnya istilah-istilah tersebut, dikutip pendapat Prof. Subekti sebagai berikut :

Perjanjian "sewa beli" (bahasa Belanda "Huurkoop" bahasa Inggris "hire-purchase") adalah suatu ciptaan praktek (kebiasaan) yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi, malahan di Nederland sudah pula dimasukkan dalam B.W. dan di Inggris telah diatur dalam suatu undang-undang tersendiri, yaitu "Hire Purchase Act" tahun 1965 yang diadakan disamping "Sale of Goods Act" dari tahun 1893.

Ciptaan sendiri oleh praktek itu memang diperbolehkan karena sebagaimana diketahui, hukum perjanjian B.W. menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam pasal 1338 (1) yang berbunyi : "semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".⁸⁾

Perjanjian sewa beli ada yang menyatakan identik dengan jual

beli, mendekati jual beli, ada pula yang menyatakan perpaduan antara jual beli dengan sewa menyewa. Pendapat itu dapat disimak sebagai berikut :

Sewa-beli sebenarnya adalah suatu macam jual-beli, setidaknya ia lebih mendekati jual-beli dari pada sewa-menyewa, meskipun ia merupakan suatu campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul "sewa-menyewa". Dalam Hire-purchase Act 1965 ia dikonstruksikan sebagai suatu perjanjian "sewa-menyewa dengan hak opsi dari si penyewa untuk membeli barang yang disewanya". Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang disatu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) dilain pihak.

Sewa-beli mula-mula ditimbulkan dalam praktek untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk membeli barangnya tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu membayar harga barang-barang sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan *jaminan* bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh si pembeli.

Sebagai jalan-keluar lalu diketemukan suatu macam perjanjian dimana selama harga belum dibayar lunas itu, si pembeli menjadi *penyewa* dahulu dari barang yang ingin dibelinya. Harga sewa sebenarnya adalah angsuran atas harga barang. Kalau dibayar tunai umpunya harga barang adalah Rp. 100.000,- namun dalam sewa-beli harga itu menjadi Rp. 120.000,- yang akan diangsur tiap-tiap bulan sampai duabelas kali lunas.

Dengan dijadikannya *penyewa* (dengan kontrak yang juga berjudul "sewa-menyewa"), si pembeli itu terancam oleh hukum Pidana ("penggelapan") apabila ia sampai berani menjual barangnya.

Dengan perjanjian yang seperti itu kedua pihak tertolong, artinya pembeli dapat mengangsur harga yang ia tidak mampu membayarnya tunai dan seketika dapat menikmati barangnya, sedangkan di sebelah lain si penjual merasa aman barangnya tidak akan dihilangkan oleh si pembeli selama harga belum dibayar lunas (karena ia takut pada ancaman pidana)

Penyerahan hak milik baru akan dilakukan pada waktu dibayarnya angsuran yang terakhir, penyerahan mana dapat dilakukan dengan suatu pernyataan saja karena barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli dalam kedudukannya sebagai penyewa.⁹⁾

Selain pendapat tersebut, juga dapat disimak pendapat A. Qirom sebagai berikut :

“Sewa beli adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama

dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut, baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual”.¹⁰⁾

Dari batasan tersebut di atas dapat dimengerti, bahwa dalam sewa beli dimana penjual menjual barangnya secara angsuran, artinya setelah barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, harga baru dibayar kemudian secara angsuran, tetapi selama angsuran terakhir belum dibayar lunas oleh pembeli maka status pembeli baru sebagai penyewa saja. Akan menjadi pemilik apabila angsuran terakhir sudah dibayar lunas oleh pembeli.

Dalam sewa beli barang yang dijual sewa, barang pada saat lahirnya perjanjian telah langsung dikuasai oleh pembeli. Namun penguasaan disini bukan berstatus sebagai pemilik melainkan

sebagai penyewa saja. Pembeli dalam sewa beli tidak menguasai barang secara mutlak sebelum angsuran terakhir dibayar lunas. Pembeli belum dapat memindah tangankan barang yang diperjanjikan tersebut. Sementara waktu pembeli hanya berwenang menguasai dalam arti mengambil manfaat dari barang yang diperjanjikan.

Hak milik tetap ada pada penjual sewa sampai angsuran terakhir dibayar lunas oleh calon pembeli (pembeli).

Terlepas dari pendapat tersebut di atas, maka kami berpandangan bahwa antara Perjanjian Sewa Beli dengan perjanjian-perjanjian lainnya, seperti Jual Beli dan Sewa Menyewa adalah berbeda.

Perbedaan yang dimaksudkan adalah :

1. Dari segi nama (Title)
2. Dari segi karakternya
3. Dari segi obyek yang diperjanjikan

Namun untuk menjelaskan perbedaan itu semua, maka ada baiknya jika pengertian jual beli dengan sewa menyewa dikemukakan terlebih dahulu agar dapat kita memahami dengan benar perbedaannya.

C. Pengertian Jual Beli dan Sewa Menyewa

1. Pengertian Jual Beli

Jual-beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbu-

atan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "koop en verkoop" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "verkoopt" (menjual) sedang yang lainnya "koopt" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya "sale" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "vente" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "Kauf" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual-beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat-tangguh (Pasal 1463 KUH Perdata). Dengan demikian maka jual-beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga sudah disetujui, *baru jadi* kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual-beli sebuah pesawat radio atau televisi.

Unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual-beli adalah *barang* dan *harga*. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian. Perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Sifat *konsensual* dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal

1458 yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Apakah yang dinamakan "konsensualisme" itu ?

Konsensualisme berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: "setuju", "acCOORD", "oke" dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.

Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah "sama", sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah "sama dalam kebalikannya". Misalnya : yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian menganut asas konsensualisme. Artinya ialah : hukum perjanjian itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian *cukup* dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian "perikatan"

yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Dari mana dapat kita ketahui atau kita simpulkan bahwa hukum perjanjian menganut asas konsensualisme itu? Menurut pendapat kami, asas tersebut harus kita simpulkan dari Pasal 1320, yaitu Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak dari Pasal 1338 (1) seperti diajarkan oleh beberapa penulis. Bukankah oleh Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang *kekuatan* yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada "*semua* perjanjian yang dibuat secara sah". Apakah yang dinamakan "perjanjian yang (dibuat secara) sah" itu? Jawabannya diberikan oleh Pasal 1320 yang menyebutkan satu persatu syarat-syarat untuk perjanjian yang sah itu. Syarat-syarat itu adalah: 1. Sepakat, 2. Kecakapan, 3. Hal tertentu dan 4. Causa (sebab, isi) yang halal. Dengan *hanya* disebutkannya "sepakat" saja *tanpa* dituntutnya sesuatu bentuk-cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjar dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka *sahlah* sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Adanya yang dinamakan perjanjian-perjanjian "formal" atau pula yang dinamakan perjanjian-perjanjian "riil" itu merupakan kekecualian. Perjanjian formal adalah misalnya perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 (2) KUP Perdata harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka ia tidak sah) sedangkan

perjanjian riil adalah misalnya perjanjian “pinjam-pakai” yang menurut Pasal 1740 baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi obyeknya atau perjanjian “penitipan” yang menurut Pasal 1694 baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan. Untuk perjanjian-perjanjian ini tidak cukup dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata (riil).

Sudah jelaslah kiranya bahwa asas konsensualisme itu harus kita simpulkan dari Pasal 1320 dan bukannya dari Pasal 1338 (1). Dari pasal yang terakhir ini lazimnya disimpulkan suatu asas lain dari hukum perjanjian KUH Perdata, yaitu adanya atau dianutnya *sistem terbuka* atau asas *kebebasan berkontrak* (*beginsel der contractsvrijheid*). Adapun cara menyimpulkannya ialah dengan jalan menekankan pada perkataan “*semua*” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Dikatakan bahwa Pasal 1338 (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban dan kesusilaan umum”.

Sebab apa hukum perjanjian mengambil asas konsensualisme itu? Diambilnya asas konsensualisme tersebut yang berarti “perkataan sudah mengikat” adalah menurut Prof. Eggen suatu tuntutan kesusilaan (*zedelijke eis*).¹¹⁾

Dikatakan bahwa itu merupakan suatu puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul didalam pepatah “*een man een man, een woord een woord*”. Yang dimaksudkan adalah bahwa dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, si orang ini ditingkatkan martabatnya setinggi-tingginya sebagai manusia. Memanglah benar apa yang dikatakan oleh Prof. Eggen itu, bahwa

ketentuan bahwa orang harus dapat dipegang perkataannya itu adalah suatu tuntutan kesusilaan, memang benar bahwa kalau orang ingin dihargai sebagai manusia ia harus dapat dipegang perkataannya atau ucapannya, namun bagi hukum yang ingin menyelenggarakan ketertiban dan menegakkan keadilan dalam masyarakat, asas konsensualisme itu merupakan suatu tuntutan *kepastian hukum*. Bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dapat dipegang perkataan atau ucapannya (dipegang "mulutnya") itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan satu sendi yang mutlak dari suatu tata-hukum yang baik. Pasal 1338 (1) yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat sebagai undang-undang tidak memberikan kriterium untuk apa yang dinamakannya perjanjian itu. Apakah untuk perjanjian itu sudah cukup apabila sudah dicapai sepakat ataukah masih diperlukan syarat-syarat lain? Jawaban diberikan oleh Pasal 1320 : cukup apabila sudah tercapai sepakat (konsensus). Inilah yang kita namakan *konsensualisme*.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang "manawarkan" (melakukan "offerte") maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adanya pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (dan ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang), kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Dan ini pula merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Bukankah dari ketentuan bahwa kita harus berpijak pada apa yang telah dinyatakan itu timbul perasaan aman pada setiap orang yang telah membuat suatu perjanjian bahwa ia tidak mungkin dituntut memenuhi kehendak-kehendak pihak lawan yang tidak pernah dinyatakan kepadanya. Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah terdapat konsensus atau tidak (yang berarti apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak) maka Hakim atau Pengadilanlah yang akan menetapkan.

Pernyataan timbal-balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik diantara mereka. Apakah semua pernyataan dapat dipertanggung-jawabkan kepada (menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi pihak yang melakukan pernyataan itu? Karena mengenai hal ini tidak kita temukan sesuatu ketentuan dalam undang-undang, maka persoalan itu telah dipecahkan oleh para sarjana dan oleh yurisprudensi.

Dapat dikatakan bahwa menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang *secara objektif dapat dipercaya*. Suatu pernyataan yang kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh (secara senda gurau) atau yang kentara mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan. Dalam Civil Code of Japan masalah ini diatur dalam Bab tentang "Juristic Acts" perihal

“declaration of intention” dalam buku kesatu yang berjudul “General Provisions”.¹²⁾

Zaman dimana untuk terjadinya suatu perjanjian *sungguh-sungguh* dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak, sudah lampau. Setelah melewati pengalaman-pengalaman yang pahit (seperti dalam casus terkenal antara Weiler dan Oppenheim yang terjadi dimuka Pengadilan di Jerman), sekarang sudah dirasakan bahwa berpegang teguh pada tuntutan tersebut akan menjurus kearah ketidak-pastian hukum, padahal diambilnya asas konsensualisme adalah justru untuk memenuhi tuntutan kepastian hukum. Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi dalam zaman modern sekarang ini dimana transaksi-transaksi yang besar lazimnya diadakan tanpa hadirnya para pihak berhadapan muka, tetapi lewat korespondensi atau lewat perantara-perantara.

Oleh karena itu maka sudah tepatlah bahwa adanya perjumpaan kehendak (konsensus) itu diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara bertimbal-balik telah dikeluarkan. Adanya konsensus itu malahan sebenarnya sering “dikonstruksikan” oleh hakim. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal-balik itu *dianggap* bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang). Dan sekali sepakat itu dianggap ada, maka Hakimlah lagi yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Asas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata (kalau dikehendaki : Pasal 1320 dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat 1), tampak jelas pula dari perumusan-perumusan berbagai macam perjanjian. Kalau kita ambil perjanjian yang utama, yaitu jual-beli, maka konsensualisme itu menonjol sekali dari

perumusannya dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi :
 “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dalam Code Civil Perancis malahan jual-beli yang sifatnya konsensual itu sudah pula memindahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan, sehingga yang disitu dinamakan penyerahan (*delivrance*) hanyalah merupakan penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang hak miliknya sudah berpindah sewaktu perjanjiannya jual-beli ditutup. “*La propriété est acquise dès qu’on est convenu de la chose et du prix*”. ¹³⁾

Juga *Bürgerliches Gesetzbuch* Jerman (Barat) dalam paragraph 433, tanpa berbicara tentang sesuatu bentuk-cara yang diharuskan untuk perjanjian jual-beli (*Kauf*), mewajibkan si penjual berdasarkan perjanjiannya, untuk menyerahkan dan memberikan hak miliknya kepada si pembeli.

Akhirnya, untuk mengambil suatu contoh dari hukumnya sebuah negara tetangga, yaitu Philipina, ditunjukkan pada

Pasal 1356 dari *Civil Code of the Philippines*, yang didalam bab tentang bentuk-cara perjanjian (“*form of contracts*”) ialah

Pasal 1356, menyatakan : “*Contracts shall be obligatory, in whatever form they have been entered into*”. ¹⁴⁾

2. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUH Perdata mengenai

perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar "harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seseorang disertai suatu barang untuk dipakainya *tanpa* kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian *pinjam-pakai*. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi, tetapi *sewa-menyewa*.

Disebutkannya perkataan "waktu tertentu" dalam uraian Pasal 1548 tersebut di atas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, karena dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui beberapa harga sewanya untuk satu jam (misalnya sewa mobil), satu hari, satu bulan atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidaklah lain dari pada untuk mengemukakan

bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagai. Dan penafsiran yang demikian itu menurut pendapat kami memang tepat. Suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579, yang dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu-sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya". Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya *tanpa* ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka-waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III KUH Perdata berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

Tentang *harga-sewa* : Kalau dalam jual-beli harga berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tetapi

menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa.

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa ;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan ;
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang sewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu-sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa, jika cacad-cacad itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti-rugi (Pasal-Pasal 1551 dan 1552).

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis *tuntutan-tuntutan hukum* dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah yang disewa, dan sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 yang berbunyi : "Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa

memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa ; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu". Gangguan-gangguan dengan "peristiwa-peristiwa" itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya ;
2. Membayar harga-sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil.

Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (Pasal 1581). Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Hal ini menemukan realisasinya dalam apa yang dinamakan "pandbeslag" yang akan kita bicarakan di tempat lain.

Sebagaimana telah kita lihat, si penyewa diwajibkan melakukan

pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut : “jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian : pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat”.

D. Perbedaan Sewa Beli dengan Jual Beli dan Sewa Menyewa

Berdasarkan pengertian-pengertian dari tiga jenis model perjanjian, yakni sewa beli, jual beli dan sewa menyewa, maka telah memberi gambaran kepada kita untuk dapat membedakan ketiga jenis perjanjian tersebut sebagai berikut :

- a. Dari segi istilah dan penamaan
- b. Dari segi karakternya
- c. Dari segi obyek yang diperjanjikan

Ad. a. Dari segi istilah dan penamaan

Bahwa istilah dan penamaan jual beli, sewa menyewa dan sewa beli jelas sudah sangat berbeda sebagai berikut :

- (a) Istilah jual beli sudah baku digunakan baik dari segi teori, norma hukum dan dalam masyarakat. Demikian pula halnya dengan sewa menyewa. Namun tidak demikian dengan sewa beli. Sewa beli dari segi teori istilahnya masih beragam. Belum diatur secara tegas dalam norma sebagaimana jual beli dan sewa menyewa. Dalam masyarakat baru, golongan menengah keatas yang banyak paham tentang Sewa beli.
- (b) Karakter Jual beli sudah sangat jelas di dalamnya dimaksudkan untuk untuk memindahkan hak milik secara mutlak. Karakter Sewa Menyewa dimaksudkan untuk mengalihkan hak kenikmatan pemiliknya kepada pihak lain secara relatif

temporer (Sementara). Namun dalam Sewa Beli dimaksudkan pemindahan hak penguasaan dan perolehan kenikmatan untuk sementara dan dapat berlanjut dengan pemindahan kepemilikan mutlak dengan sendirinya, bilamana segala yang dipersyaratkan terpenuhi.

- (c) Obyek yang dijualbelikan dalam jual beli sifatnya sudah sangat umum baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Obyek sewa menyewa umumnya kebutuhan primer, misalnya sewa rumah, ruko dan lain-lain. Dalam sewa beli secara umum yang menjadi obyek perjanjiannya adalah kebutuhan sekunder, misalnya kendaraan, mobil, barang-barang lux yang lainnya.

Jual beli terjadi pada saat tercapainya sepakat antara calon pembeli dengan calon penjual tentang obyek dan harga, dan kepemilikan langsung beralih dari penjual kepada pembeli sebagai pihak yang memiliki obyek yang diperjualbelikan.

Sewa menyewa terjadi pada saat tercapainya sepakat antara calon penyewa dengan si pemilik tentang lamanya obyek dipersewakan dan harga sewa. Hak sewa habis dengan berakhirnya masa sewa. Bila penyewa ingin lanjut, maka harus sepakat terlebih dahulu dengan pemilik obyek sewa.

Sewa beli terjadi pada saat tercapainya sepakat antara calon pembeli dengan pemilik obyek sebagai calon penjual tentang sistem dan cara pembayaran, lamanya pembayaran, dan selama masa lamanya pembayaran itu calon pembeli berstatus sebagai penyewa dan menjadi pemilik dengan sendirinya. Bila calon pembeli sebagai penyewa memenuhi segala kewajibannya kepada calon penjual sebagai pemilik hak atas obyek yang disewabelikan.

BAB IV

SAMPLE LEGAL LETTER DALAM LINGKUP PERUSAHAAN PT. A'TIGA

Pada bab ini akan dikemukakan *Sample Legal Letter* dalam lingkup perusahaan PT. A'TIGA, yaitu contoh-contoh surat-surat hukum yang selama ini dan akan datang digunakan dan atau dapat digunakan sebagai acuan dasar pihak perusahaan dalam mengimplementasikan hubungan kontrak perjanjian sewa beli.

Contoh-contoh surat-surat hukum dimaksud adalah mengandung makna bahwa surat-surat tersebut secara substansial memuat hak dan kewajiban didalamnya, sehingga sangat perlu untuk disosialisasikan kepada segenap unsur di lingkungan perusahaan agar ada keseragaman dalam penggunaannya.

Untuk lebih jelasnya hal tersebut, dikemukakan satu persatu sebagai berikut :

PERMOHONAN PERSETUJUAN KREDIT **PEROLEHAN KENDARAAN**

Kepada Yang Terhormat
Bapak Direktur PT. A'TIGA
Jln. Bosowa Sengkang
di-
Sengkang

Dengan hormat,

Bersama dengan ini kami ajukan permohonan persetujuan Kredit Perolehan Kendaraan Roda Empat baik dengan cara jual beli angsuran dan atau sewa beli, dengan data sebagai berikut :

INFORMASI PERMOHONAN KREDIT

1. Data Pribadi Pemohon

a. Nama Lengkap Pemohon Sesuai KTP:

b. Umur/Tempat & Tanggal Lahir :

c. Pekerjaan :

d. Alamat Sesuai KTP :

e. Nomor Kartu Tanda Penduduk :

f. Nomor Kartu Pegawai :

g. Nomor Kartu Keluarga :

h. Nomor Telepon Rumah & HP :

2. Data Obyek Pembiayaan

a. Merk Mobil :

b. Jenis / Type :

c. Nomor Rangka :

d. Nomor Mesin :

e. Warna :

f. Tahun Pembuatan :

3. Data Kredit

- a. Harga Kendaraan Rp. _____
- b. Uang Pangkal Rp. _____
- c. Jumlah Kredit yang Dimohon Rp. _____
- d. Biaya Administrasi Rp. _____
- e. Angsuran Per bulan Rp. _____
- f. Jangka Waktu Angsuran bulan Rp. _____

TOTAL KREDIT Rp. _____

4. Kebijakan Pemasaran

- a. Pembayaran Uang Pangkal Rp. _____
Tgl. _____
- b. Penyerahan Kendaraan Rp. _____
Tgl. _____
Tgl. _____
Tgl. _____
Tgl. _____
Tgl. _____

JUMLAH Rp. _____

- c. Pembayaran Angsuran Pertama

Sengkang, 200.....

NASABAH

PEMASARAN

.....
MENGETAHUI
DIREKTUR PT. A'TIGA

HAJI TAJANG, HS