



Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama *Hire Purchase* Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan *Leasing*

Jamalum Sinambela¹, Edison Donauli Simbolon²
 Universitas Prima Indonesia¹, Universitas Airlangga²

jamsinambela@gmail.com

Abstrak

Perjanjian merupakan hak setiap orang untuk melakukan perikatan, namun melakukan perjanjian haruslah melihat peraturan atau ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian agar perjanjian tersebut sah. Perjanjian sewa-beli adalah ciptaan praktek yang didasari oleh asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak tidaklah murni sebebaskan-bebasnya, ada batasannya dalam melakukan atau pembuatan kontrak. Batasan dari asas kebebasan berkontrak salah satunya adalah Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang mencantumkan beberapa hal yang tidak boleh dilakukan dalam berkontrak. Akibatnya bila dilakukan adalah kontrak tersebut batal demi hukum. Perjanjian sewa beli yang banyak saat ini adalah perjanjian yang dibuat sepihak oleh penjual, yang seharusnya perjanjian itu dibuat oleh kedua belah pihak, yang menentukan semuanya adalah penjual dan konsumen tinggal menyetujui dan mematuhi. Posisi konsumen yang lemah ini dan menimbulkan banyak kerugian. Posisi yang lemah itulah yang dimanfaatkan oleh penjual dengan memaksakan beberapa hal dalam pasal-pasal perjanjian seperti pengambilan kembali unit apabila tidak membayar tanpa memperhitungkan pembayaran yang telah dilakukan konsumen sebelumnya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus yang bertujuan untuk mengetahui re-eksaminasi konstruksi perjanjian sewa-beli kendaraan bermotor.

Kata Kunci: Re-Eksaminasi, Perjanjian, Perlindungan Konsumen

Abstract

The agreement is the right of every person to enter into an agreement, but entering into an agreement must see the rules or provisions governing the agreement so that the agreement is valid. The lease-purchase agreement is a creation of practice based on the principle of freedom of contract. Freedom of contract is not purely as free as possible, there are limitations in carrying out or making contracts. One of the limitations of the principle of freedom of contract is Article 18 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, which lists several things that cannot be done in a contract. As a result, if this is done, the contract is null and void by law. Many lease agreements nowadays are agreements made unilaterally by the seller, which should have been made by both parties, what determines everything is that the seller and the consumer just have to agree and comply. This weak consumer position and cause many losses. It is this weak position that is exploited by the seller by imposing several things in the articles of the agreement such as taking back the unit if it does not pay without taking into account the payment made by the consumer beforehand. This research is a normative legal research that uses a statutory approach, a conceptual approach, and case approach that aims to find out the re-examination of motor vehicle lease-purchase agreement construction.

Keywords:

Re-examination, Agreement, Consumer Protection

I. PENDAHULUAN

Perjanjian adalah suatu dasar dilakukannya suatu perbuatan, baik perbuatan yang diatur dalam hukum maupun tidak. Di Indonesia perjanjian masuk dalam ranah keperdataan dan pengaturannya ada di dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 BW: “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Perjanjian memiliki beberapa jenis yang dikaji dari sumber hukumnya, Namanya, bentuknya, aspek kewajibannya, maupun larangannya.

Perjanjian juga dapat disebut dengan kontrak, selanjutnya dalam penelitian ini perjanjian akan disebut kontrak. Kontrak yang akan dibahas adalah sewa-beli, menurut pengertian mengenai macam-macam kontrak, sewa-beli merupakan jenis kontrak tidak bernama. Hal ini karena kontrak sewa-beli tidak diatur dalam BW. Definisi mengenai sewa-beli sendiri dapat ditemui di Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1980 Tentang Perizinan Kegiatan Sewa-Beli Dengan Angsuran dan Sewa. Sewa-beli didefinisikan sebagai “*Jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan 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 jumlah harganya dibayar lunas.*”

Pengaturan mengenai sewa-beli terdapat dalam Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 408/Binus-3/IX/1985 Tentang Permohonan Izin Usaha Sewa-Beli, dan juga pada Surat Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 719/Binus-2/VIII/1986 Tentang Izin Usaha Sewa-Beli. Peraturan-Peraturan tersebut merupakan pedoman administrasi yang tidak mengatur mengenai syarat-syarat materiil dari kontrak sewa-beli, dengan demikian sengketa yang terjadi dari adanya kontrak sewa-beli maka digunakan aturan mengenai syarat dan asas-asas perjanjian yang dianut oleh BW.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Sewa-beli dalam peraturan ini disamakan dengan jual-beli, didalam BW jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Saat terjadinya perjanjian jual-beli lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai harga dan barang. Berdasarkan Asas Konsensualisme maka terjadilah jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yaitu “*Jual-Beli dianggap sudah terjadi diantara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahterimakan maupun harganya belum dibayar*”.

Sebagaimana diketahui BW menganut sistem bahwa kontrak jual-beli itu hanya *obligatoir* saja, artinya bahwa kontrak jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, kontrak jual-beli menurut BW itu belum memindahkan hak milik.

Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *leaving* atau penyerahan. Terkait dengan adanya 2 (dua) system hukum yang ada yaitu *Civil Law System* dan *Common Law System*, dalam perkembangan karakteristik sewa-beli diantara kedua system hukum tersebut memiliki perbedaan mendasar. Pada *Common Law System*, sewa-beli lebih ditekankan pada kontrak sewa-menyewa dengan hak opsi bagi penyewanya untuk membeli barang setelah jangka waktu sewa berakhir. Sebaliknya negara-negara yang menganut *Civil Law System* menganggap sewa-beli lebih cenderung pada kontrak jual-beli.¹

Pada prinsipnya pembebanan resiko dalam sewa-beli dibebankan pada pemilik barang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1460 BW yang disempurnakan oleh SEMA Nomor 3 Tahun 1963, tetapi dalam praktek sewa-beli mengenai resiko dibebankan

¹ Sri Gambir Melati H, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Cetakan ke-2, Bandung, h.33.

kepada pembeli sewa walaupun secara yuridis peralihan hak milik belum terjadi. Sehingga dalam kontrak sewa-beli posisi dominan berada pada penjual sewa dan posisi lemah berada pada pembeli sewa.

Dijadikannya kontrak sewa-beli sebagai dasar dalam jual-beli mobil antara pihak *dealer* (penjual) dengan pihak konsumen (pembeli), maka kontrak sewa-beli dianggap berat sebelah dan pihak konsumen (pembeli) berada pada posisi yang lemah. Sehingga kontrak sewa-beli yang merupakan klausula baku didalam isi kontrak melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut UU 8/1999). Klausula baku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UU 8/1999 dinyatakan sebagai pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Terkait Klausula Baku, Miriam Darus Badruzaman juga berpendapat bahwa sebenarnya jika dilihat dari keadaan bahwa perjanjian jredit itu disusun secara sepihak oleh penyedia adalah tidak logis. Jika kepentingan kreditur tidak dilindungi oleh perjanjian itu, bahkan yang merupakan pertanyaan adalah sejauh mana kepentingan debitur dilindungi, karena debitur tidak mempunyai hak untuk mengubah atau memodifikasi perjanjian tersebut. Oleh karena itu jugalah perjanjian baku itu dinamakan perjanjian paksaan atau *all size* atau *take it or leave it contract*.²

Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UU 8/1999 tersebut, maka Pasal 18 ayat (3) UU 8/1999 menyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UU 8/1999 maupun perjanjian baku atau klausula baku yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (2) UU 8/1999. Hal tersebut merupakan penegasan kembali akan sifat kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 BW. Ini berarti perjanjian yang memuat ketentuan mengenai klausula baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UU 8/1999 atau yang memiliki format sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat (2) UU 8/1999 dianggap tidak pernah ada

² Miriam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, h.113.

dan mengikat para pihak, pelaku usaha, dan konsumen yang melaksanakan transaksi perdagangan barang dan/atau jasa tersebut.³

Perihal menjelaskan suatu bisnis, subyek hukum (*naturlijke persoon*) harus mentaati aturan hukum yang berlaku dan tidak hanya berlindung pada perjanjian yang dianggap sebagai undang-undang bagi pembuatnya sesuai Pasal 1338 BW, akan tetapi terdapat mekanisme dan ketentuan yang harus dipatuhi. Sebagai contoh dalam menjalankan bisnisnya, perusahaan pembiayaan tidak boleh berlawanan ketika terjadi kredit macet dalam pembayarannya. Perusahaan pembiayaan tersebut tunduk pada ketentuan hukum baik legislasi dan regulasi yang telah berlaku dalam menjalankan kegiatan operasionalnya perusahaan *finance* tidak bias terlepas dari pengaturan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UU 42/1999), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU 4/1996), UU 8/1999 dan Permenkeu Nomor 130/PMK.010/2012.

Dari pendahuluan yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini mengkaji terhadap permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik kontrak sewa-beli kendaraan bermotor?;
2. Bagaimana bentuk klausul-klausul yang menunjukkan kekhasan dalam kontrak sewa-beli kendaraan bermotor dan apakah perbedaannya dengan *Leasing*?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan Tipe Hukum Normatif. Tipe penelitian *hukum normatif* dimaksudkan untuk menelaah ketentuan-ketentuan hukum positif, dan perangkat hukum positif yang diteliti secara normatif akan digunakan sebagai sumber bahan hukum. Penelitian Hukum harus dilakukan pada tataran Kenormatifan hukum. Morris L Cohen yang sependapat dengan Peter Machmud Marzuki menyatakan "*Legal Research is the process of finding the law that governs activities in human society*"⁴. Tampaknya apa yang dikemukakan oleh Morris L Cohen tersebut untuk tujuan praktis.

³ Gunawan Widjaja Ahmad Yani, 2003, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Ke-3, Jakarta, h. 56.

⁴ Peter Machmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, h. 56.

Prosedur demikian masih diperlukan dalam praktik hukum yang menentukan baik dampak peristiwa masa lalu maupun implikasinya pada masa yang akan datang dengan pernyataan itu sebenarnya apa yang ia kemukakan juga meliputi teori hukum.

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dilakukan pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum yang berlaku untuk direfleksikan dan argumentasi secara teoritik berdasarkan konsep-konsep dasar hukum. Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa pendekatan yang digunakan dalam penulisan diatas antara lain:“*Statute Approach* adalah Pendekatan Perundang-Undangan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.

Sedangkan *Conseptual Approach* pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan para ahli”. Perlu mencari *Ratio Legis* dan dasar ontologi lahirnya undang-undang, sehingga peneliti mampu memahami kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang, dan menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofi antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.⁵ Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang diahadapi.⁶

III. PEMBAHASAN

Perkembangan Kontrak Sewa Beli Dalam Sistem Hukum Nasional

Kontrak sewa-beli adalah suatu ciptaan praktek hukum yang sudah diakui oleh yurisprudensi. Di negara Belanda mengenai sewa-beli sudah dimasukkan kedalam BW. Sewa-beli dalam praktek sebelum Perang Dunia II sudah banyak dilakukan, obyeknya mula-mula adalah mesin jahit yang terkenal pada saat itu adalah sewa-beli

⁵ Prasetijo Rijadi, 2017, *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/Tesis*, AL Maktabah, Surabaya, h.94.

⁶*Ibid*, h.95.

mesin jahit merek “*SINGER*” buatan Amerika Serikat. Kemudian berkembang sampai dengan perabot rumah sampai akhirnya juga mengenai mobil (kendaraan).⁷

Istilah kontrak/perjanjian dalam Bahasa Belanda dikenal dengan istilah *overeenkomst*, dalam Bahasa Inggris disebut sebagai *Contract/Agreement*, memiliki pengertian yang sama, sehingga tidak mengherankan apabila istilah tersebut digunakan secara bergantian untuk menyebut suatu konstruksi hukum.⁸

Hadinya sewa-beli karena ciptaan oleh praktek memang diperbolehkan karena dalam hukum perjanjian yang dianut dalam BW adalah terbuka atau asas kebebasan berkontrak. Sewa-beli adalah semacam jual-beli daripada sewa-menyewa meskipun sebenarnya sewa-beli merupakan campuran dari keduanya. Pada artikel 1576 h buku IV NBW mendefinisikan sewa-beli adalah “*Jual beli dengan angsuran dimana para pihak sepakat bahwa barang yang dijual tidak langsung menjadi milik si pembeli dengan penyerahan barangnya*”.⁹ Penyebab utama lahirnya kontrak sewa-beli adalah pasar barang industry yang semakin sempit dan daya beli masyarakat kurang. Disamping itu adanya kontrak sewa-beli karena adanya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 BW. Menurut Subeki cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada kata “semua” yang ada didepan kata “perjanjian”.¹⁰

Konstruksi hukum mengenai sewa-beli didalam *Common Law System* dan *Civil Law System* terdapat perbedaan. Hal ini dikaji oleh Sri Gambir Hatta yang menyatakan bahwa dalam *Common Law System* menunjukkan bahwa sewa-beli adalah perjanjian sewa-menyewa, dalam *Common Law System* tidak pernah mengkonstruksikan sewa-beli sebagai perjanjian jual-beli sehingga hak milik ada pada penjual. Perjanjian sewa-beli dikonstruksikan sebagai perjanjian sewa-menyewa dengan hak opsi untuk membeli pada akhir sewa. Sementara itu perbedaan terdapat dalam *Civil Law System* yang menyatakan bahwa sewa-beli dikonstruksikan sebagai perjanjian jual-beli dimana uang angsuran dianggap sebagai angsuran atas harga jual

⁷ Salim, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 128.

⁸ Hartana, 2016, *Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara*, Jurnal Komunikasi Hukum, Volume. 2, Nomor 2, Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, h. 153.

⁹ *Ibid*

¹⁰ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, h. 4.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

dan pada akhir pembayaran hak milik langsung beralih ke tangan pembeli tanpa adanya perbuatan hukum tertentu.

Perkembangan sewa-beli di Indonesia sendiri sampai saat ini belum dibentuk suatu undang-undang yang mengatur secara khusus tentang sewa-beli, maka Pemerintah Indonesia telah memberikan beberapa peraturan melalui perangkatnya yang berupa Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/1980 yang mengatur mengenai masalah perizinan bagi perusahaan yang bergerak pada usaha sewa-beli. Selain itu terdapat pula Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 408/Binus-3/IX/1985 perihal permohonan perizinan usaha sewa-beli. Ketentuan tersebut kemudian diikuti dengan Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 719/Binus-3/VIII/1986 yang isinya memperjelas tentang izin usaha sewa-beli serta pengertian jual-beli angsuran pada Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/1980.

Menurut Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/1980 bahwa kendaraan yang boleh disewa-belikan adalah barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari produksi sendiri maupun perakitan lain. Pada perkembangannya sumber hukum yang terdapat dalam BW sudah tidak dapat mencakup kebutuhan dari masyarakat. Banyak hal yang terdapat didalam BW yang sudah tidak sesuai lagi dikarenakan perkembangan zaman sehingga BW sudah banyak ditinggalkan dan dapat dikatakan kuno. Contohnya adalah sewa-beli yang tidak diatur secara spesifik didalam BW.

Dasar hukum sewa-beli didalam BW hanyalah dapat dikaitkan dengan Pasal 1338 BW yaitu mengenai kebebasan berkontrak. Sewa-beli tidak dikenal didalam BW sehingga termasuk dalam perjanjian tidak bernama, maka secara umum sewa-beli diidentikan sebagai jual-beli. Maka oleh karena itu jual-beli harus merujuk kepada Bab V Buku III Pasal 1457 BW sampai dengan Pasal 1540 BW.

Melihat pada syarat sahnya perjanjian (kontrak) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, perjanjian dibedakan menurut bagian-bagiannya yaitu bagian inti, sub bagian inti disebut sebagai *esensialia* dan bagian bukan inti disebut sebagai *naturalia* dan *aksidentalialia*.¹¹ Perjanjian sewa-beli terdapat hal yang perlu dicermati terkait

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Loc. Cit.*, h. 24.

dengan sahnya perjanjian sewa-beli tersebut yaitu mengenai perjanjian baku atau klausula baku eksonerasi yang terdapat dalam suatu perjanjian. Pada perjanjian sewa-beli kendaraan bermotor terdapat beberapa standar perjanjian (klausula baku) antara lain sebagai berikut:

1. Larangan memindah tangankan obyek perjanjian;
2. Klausul pemeliharaan;
3. Pengambilan kembali oleh pembeli;
4. Klausul resiko;
5. Klausul bebas memasuki pekarangan tempat barang tersimpan;
6. Penundaan peralihan hak;
7. Klausul hari jatuh tempo;
8. Surat kuasa.

Tidak mengikatnya perjanjian baku tersebut dikarenakan dalam klausulanya terdapat hal yang memberatkan salah satu pihak, maka klausula tersebut adalah batal demi hukum sehingga tidak mengikat. Pembatasan mengenai perjanjian baku terdapat dalam BW dan juga UU 8/1999. Berdasarkan Pasal 1337 BW menyatakan bahwa *“suatu klausul adalah terlarang apabila klausul itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan moral atau dengan ketertiban umum”*, dan Pasal 1339 BW yang menyatakan bahwa *“persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat dari persetujuan itu diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan undang-undang”*.

Adapun Pasal 1337 BW dan Pasal 1339 BW adalah sebagai tolak ukur bagi perjanjian baku, yaitu perjanjian baku harus memperhatikan undang-undang, moral dan ketertiban umum. Perjanjian baku (*standard contract*) diartikan sebagai patokan ukuran (acuan). Perjanjian selayaknya dibuat oleh kedua belah pihak, namun dengan alasan mempermudah dan untuk efisiensi bisnis dalam perjanjian sewa-beli kendaraan bermotor sudah jamak, maka menggunakan perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian sepihak yang dibuat sepihak atau telah ditentukan oleh salah satu pihak terutama oleh pihak kreditur atau penjual. Perjanjian baku diperbolehkan menurut hukum dengan syarat tidak merugikan salah satu pihak, namun dalam prakteknya

banyak klausula-klausula yang merugikan konsumen. Adapun ciri-ciri perjanjian baku (Klausula Eksonerasi) adalah sebagai berikut:¹²

1. Isinya ditetapkan sepihak oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih tinggi;
2. Pihak yang lemah tidak dilibatkan untuk menentukan unsur aksidentalia dalam perjanjian;
3. Pihak yang lemah terpaksa menerima perjanjian itu karena faktor kebutuhan;
4. Memiliki format tertulis;
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Pemakaian perjanjian baku menunjukkan perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat. Mengingat awamnya masyarakat terhadap aspek hukum dari perjanjian baku itu dan Pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengawasinya. Pemerintah sebagai wakil dari kepentingan umum wajib mengawasi jalannya perjanjian baku tersebut.

Latar belakang penggunaan perjanjian baku ini adalah karena faktor social-ekonomi. Penggunaan perjanjian baku ini maka pengusaha memperoleh efisiensi dalam pengeluaran biaya, tenaga, dan waktu. Menurut Hondius menyatakan bahwa perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.¹³ Melihat bahwa perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesempatan pada debitur untuk mengadakan tawar menawar dengan kreditur. Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasan dalam menentukan isi perjanjian baku ini, karena tidak memenuhi elemen-elemen yang dikehendaki Pasal 1320 BW jo. Pasal 1338 BW, maka tidak menimbulkan akibat hukum.

Terdapat beberapa paham yang memberikan jawaban terhadap perjanjian baku melanggar asas kebebasan berkontrak atau tidak. Sluijter menyatakan bahwa perjanjian baku bukanlah perjanjian¹⁴, sebab kedudukan pengusaha didalam perjanjian adalah seperti pembentuk undang-undang swasta. Syarat-syarat yang ditentukan

¹² Zuhriati Khalid, 2016, *Analisis Yuridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan*, Jurnal Hukum Kaidah, Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Volume. 18, Nomor 3, h. 121.

¹³ *Ibid*, h. 47.

¹⁴ *Ibid*, h. 52.

pengusaha dalam perjanjian ini adalah undang-undang, bukanlah perjanjian. Lebih lanjut Pitlo mengatakannya sebagai perjanjian paksa¹⁵, walaupun secara teoritis yuridis perjanjian baku tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak, namun kenyataannya kebutuhan masyarakat berlawanan dengan keinginan hukum. Stein berpendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian, berdasarkan diksi adanya kemauan dan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu.¹⁶ Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut. Perjanjian baku bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab.

Mengenai kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab ini pendapat Soepomo menyatakan asas ini mendukung kedudukan yang seimbang diantara para pihak¹⁷, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Didalam perjanjian baku kedudukan kreditur dan debitur tidak seimbang. Perjanjian baku tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan perlu ditertibkan perjanjian baku yang selama ini sudah ada. dalam hal ini yang dapat berperan adalah badan pembentuk undang-undang, pemerintah, pengadilan, notaris, dan konsultan hukum. Itikad baik adalah salah satu tolak ukur yang dapat digunakan dalam mengawasi adanya perjanjian baku.

Menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro bahwa Batasan itikad baik dengan istilah “Dengan Jujur” atau “Secara Jujur”¹⁸, menurut pendapat J.M.van Dunne daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses kontrak atau diibaratkan dengan *The Rise and Fall of Contract*. Lebih lanjut Arthur S. Hartkamp menyatakan terdapat 3 (tiga) fungsi itikad baik yaitu **Pertama**, kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik, **Kedua**, menambah atau melengkapi, dan **Ketiga**, membatasi atau meniadakan. Mengenai kewajiban pelaku usaha dapat dilihat pada Pasal 7 UU 8/1999 sebagai berikut:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur serta tidak diskriminatif;

¹⁵ *Ibid*, h. 53.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ *Ibid*, h. 45.

¹⁸ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, h. 117.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

3. Memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
4. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
5. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan;
6. Ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.¹⁹

Selain itu BW jugamengartikan mengenai itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yaitu melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis, sedangkan Pasal 1963 BW itikad baik adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang dan sama halnya dengan Pasal 1977 BW.

Sewa-beli adalah perjanjian campuran antara jual-beli dan sewa-menyewa. Menurut Pasal 1319 BW setiap perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian. Untuk menentukan hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sewa-beli dapat menggunakan 3 (tiga) teori yaitu:

1. Teori Akumulasi;
2. Teori *Ero Aborsi*; dan
3. Teori *Sui Generis*.²⁰

Yurisprudensi dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 263/1950Pdt antara N.V Handel L'auto melawan Jordan. Pengadilan Negeri Surabaya menerapkan Teori Aborsi, dimana pertimbangan hukumnya disebutkan bahwa judul perjanjian tersebut adalah sewa-menyewa dan jumlah materai yang dibayar adalah sebesar materai untuk sewa-menyewa. Sebaliknya di tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya menggunakan Teori *Sui Generis* karena perjanjian sewa-beli dianggap suatu perjanjian yang berbeda dengan perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa dan menerapkan ketentuan jual-beli secara analogis bagi perjanjian sewa-beli.

Di beberapa negara Eropa, Pengadilan telah membuat suatu doktrin mengenai resiko yang terdapat dalam perjanjian sewa-beli. Resiko sebaiknya ditanggung oleh pihak yang paling mampu mengelola resiko secara efisien,²¹ pada terjadinya sewa-beli

¹⁹ Endi Suhadi, Ahmad Arif Fadilah, 2021, *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Inovasi Penelitian, Volume 2, Nomor 7, h. 1973.

²⁰ *Ibid*, h. 122.

²¹ *Ibid*, h. 69.

pelaku usaha adalah pihak yang lebih mampu mengelola resiko secara efisien karena pelaku usaha dapat mengalihkan resiko kepada perusahaan asuransi yang terafiliasi. Selanjutnya perusahaan asuransi itu akan menyebarkan resiko kepada pembeli sewa dengan cara memungut premi asuransi. Biaya pengelolaan resiko ini lebih murah daripada pembeli sewa secara sendiri-sendiri membayar premi asuransi di berbagai perusahaan asuransi yang berbeda.

Bentuk Klausula Yang Menunjukkan Kekhasan Dalam Perjanjian Sewa-Beli Dan Perbedaannya Dengan *Leasing*

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak didalamnya mengatur tentang sifat dan luasnya hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang disebut dengan isi perjanjian. Isi perjanjian tersebut tertuang dalam pasal-pasal dan klausula. Pada konteks perancangan kontrak, perlu dipahami bahwa kontrak adalah proses yang didalamnya terkandung tahapan yakni Tahapan Pembentukan dan Tahap Pelaksanaan. Sebelum kontrak ditandatangani ada tahapan yang mendahului yakni penelitian, pembuatan kerangka (*outlining*) dan penyusunan *draft* kontrak. Pembuatan kontrak yang gegabah tanpa memperhatikan prinsip hukum, norma hukum dan metode dalam perancangan dapat berakibat fatal tidak berlangsung sesuai rencana karena kontrak yang telah disepakati mengancam cacat hukum. Prinsip *predict*, *protect*, dan *provide* diterapkan dalam tahap *outlining*. Perancang telah memperoleh bahan dari hasil penelitian sebelum melakukan *outlining*. Isi kontrak merupakan fokus utama bagi seseorang dalam membuat suatu kontrak.²²

Pada prakteknya untuk memecahkan suatu permasalahan mengenai perjanjian sewa-beli biasanya menggunakan 3 (tiga) teori sebagaimana disebutkan sebelumnya yaitu Teori Akumulasi, Teori *Ero Aborsi*, dan Teori *Sui Generis*, menurut Teori Akumulasi unsur-unsur dalam perjanjian campuran dipisah-pisahkan. Untuk unsur jual-beli digunakan ketentuan mengenai perjanjian jual-beli dan untuk unsur sewa-menyewanya digunakan ketentuan sewa-menyewa. Kritik terhadap teori ini adalah ada ketentuan yang saling bertentangan. Antara perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa, baik mengenai hal resiko dan hak milik.²³ Berdasarkan Teori *Ero Aborsi*, terhadap

²² Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005, Bahan Ajar Hukum Kontrak, Surabaya, h. 36.

²³ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, h. 56.

perjanjian campuran diterapkan unsur perjanjian yang paling dominan, namun terhadap hal ini tidaklah mudah untuk menentukan unsur yang paling dominan dalam perjanjian campuran. Teori *Sui Generis* menurut teori ini dalam perjanjian campuran digunakan ketentuan tentang perjanjian khusus yang diatur dalam BW diberlakukan secara analogis bagi perjanjian campuran tersebut.

Terdapat juga yurisprudensi mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa-beli hak milik atas barang yang masih berada pada penjual sewa sampai harga dilunasi oleh pembeli sewa. Penjual sewa berhak menarik kembali barang tersebut jika pembeli sewawanprestasi dalam melakukan cicilan pembayaran. Kalangan ahli hukum dan praktisi hukum terdapat perbedaan pendapat apakah wanprestasi merupakan syarat batal sehingga penjual dapat menarik barangnya kembali tanpa adanya putusan hakim ataukah tidak. Dikaitkan dengan berlakunya Pasal 18 UU 8/1999 disebutkan bahwa larangan adanya klausula perjanjian baku yang menyatakan pelaku usaha berhak mengambil tindakan sepihak atas barang yang dibeli konsumen secara angsuran dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum. Dengan demikian pelaku usaha harus melakukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri untuk menyerahkan kembali barangnya.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 935/Pdt/1985 tanggal 30 September 1986 dalam perkara Lie Tjiu Hoa dan Achmad Kartawijaya alias A Liong melawan Unda bin H. Marsan. Putusan ini menyebutkan bahwa dipandang dari sudut keadilan dan moral tidak patut bentuk dan isinya perjanjian melenyapkan hak pembeli sewa atas barang yang dibelinya hanya karena keterlambatan pembayaran atau kesulitan membayar angsuran terakhir tanpa mempertimbangkan jumlah angsuran yang telah dibayar, maka dari Putusan Mahkamah Agung ini dapat disimpulkan bahwa benda yang di sewa-belikan tidak dapat ditarik begitu saja setelah pembeli sewa membayar cicilan hingga jumlah seluruhnya hampir lunas.

Selanjutnya terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3272K/Pdt/1988 dalam perkara Sie Gio Tong melawan Agus Setiawan, dalam hal ini Mahkamah Agung memberikan perlindungan yang lebih besar kepada pembeli sewa. Diputuskan dalam perkara tersebut bahwa hak milik barang telah beralih kepada pembeli sewa meskipun baru membayar uang muka dan 2 (dua) kali angsuran dan sisanya dianggap hutang. Demikian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Nomor 1241K/Pdt/1986 dalam perkara Arifin Samoga melawan La Ode Latief, dalam putusan Mahkamah Agung ini menghukum pembeli sewa untuk membayar kekurangan angsuran sewa-beli kendaraan, akan tetapi hak milik sudah beralih kepada pembeli sewa. Walaupun dalam teori peralihan hak baru beralih setelah pembayaran lunas, tetapi menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1241K/Pdt/1986 tersebut telah terjadi pergeseran teori, karena sewa-beli dianggap sebagai jual-beli, maka hak milik sudah beralih sejak diserahkan dari penjual sewa kepada pembeli sewa.²⁴

Perbedaan penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim terhadap perkara sewa-beli dikarenakan di Indonesia belum ada undang-undang mengenai sewa-beli sehingga bila terjadi sengketa diserahkan kepada hakim.²⁵ Sewa-beli adalah contoh praktek hukum yang menunjukkan masyarakat telah menginginkan pembaharuan dan perkembangan dalam hukum. Fenomena hukum telah mendapat bentuknya dengan adanya Yurisprudensi diatas, sebab sesungguhnya dimana ada hubungan di antara manusia maka disitu ada hukum. Nilai-nilai hukum dalam masyarakat telah dibentuk oleh hakim dalam pengadilan yang sekarang dijadikan pegangan sebagai yurisprudensi. Doktrin hukum telah mewarnai yurisprudensi menyangkut sewa-beli ini.

Mengenai hak milik sebagaimana definisi hak milik yang terdapat dalam Pasal 570 BW merupakan suatu hak yang untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan sepenuhnya dan berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang. Cara memperoleh hak milik diatur berdasarkan Pasal 584 BW sebagai berikut:

1. Pengambilan;
2. Penarikan oleh benda lain;
3. Lewat waktu/daluarsa;
4. Pewarisan;
5. Penyerahan.

²⁴ Sri Gambir Melati H, *Loc. Cit*, h. 300.

²⁵ Suharnoko, *Op. Cit*, h. 73.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Melalui skema sewa-beli dimana hak milik dalam perjanjian sewa-beli baru dikatakan beralih setelah harga dibayar lunas, namun pada prakteknya tidaklah demikian. Hak milik dalam perjanjian sewa-beli yang dalam hal ini adalah kendaraan bermotor berpindah bukan pada saat harga telah lunas dibayarkan, namun pada saat diserahkan barang yang menjadi obyek perjanjian tersebut. Hal ini disertai dengan keluarnya Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) dan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dari kendaraan bermotor atas nama Pembeli meskipun belum lunas pembayarannya. Hal yang terjadi didalam praktek sewa-beli kendaraan bermotor di Indonesia ini lebih condong kepada *credit sale* daripada sewa-beli bila dilihat dari pemindahan hak milik yang terjadi seketika kepada pembeli dan harganya boleh dicicil.

BPKB dan STNK merupakan tolak ukur dari kepemilikan karena didalam surat tersebut terdapat identitas dari pemilik kendaraan bermotor. Mengenai hak milik ini, Vollmar mengatakan bahwa hak milik baru beralih sesudah pembayaran atau sesudah pemberian jaminan untuk harga pembelian.²⁶ Dari beberapa hal diatas banyak kerancuan mengenai perjanjian sewa-beli kendaraan bermotor yang terjadi karena diakibatkan dari prakteknya yang tidak mengindahkan hukum yang berlaku. Para pelaku usaha dapat dikatakan telah melakukan "*fraus legis*" atau "Penyelundupan Hukum"²⁷, yaitu dengan alasan efisiensi dalam berbisnis, maka pelaku usaha tersebut sudah menyelundupi tujuan undang-undang dalam batas-batas sepenuhnya dari kata undang-undang.

Menurut pendapat umum dikalangan ahli hukum dan para hakim, dalam BW berlaku yang dinamakan "*Causaal Stelsel*"²⁸ yaitu sah atau tidaknya peralihan hak milik tergantung kepada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir. Terdapat banyak teori mengenai hak milik ini, ada beberapa yang mengatakan bahwa hak miliknya belum berpindah kepada pembeli dan *levering* yang terjadi adalah memiliki arti penyerahan kekuasaan saja (*fetelijke levering*). Akan tetapi perlu diingat mengenai keluarnya BPKB dan STNK merupakan perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*Jurisdische Levering*). Oleh karena itu maka telah

²⁶ H.F.A. Vollmar, 1992, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jilid I, Jakarta, h. 304.

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Loc. Cit.*, h. 205.

²⁸ Riduan Syahrani, 1992, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, h. 145.

terpenuhinya syarat pemindahan hak milik dengan cara penyerahan yang termasuk salah satu cara memperoleh hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 548 BW. Sesungguhnya terhadap barang bergerak penyerahan hak miliknya cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda tersebut.²⁹

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut maka hak milik dari praktek perjanjian sewa-beli kendaraan bermotor terdapat pada pembeli setelah barang tersebut diserahkan, adanya hak milik ditangan pembeli maka ini bertentangan dengan definisi sewa-beli itu sendiri, yaitu hak milik yang berpindah setelah lunas pembayarannya sehingga apa yang ada didalam praktek saat ini bukanlah lagi perjanjian sewa-beli atau dengan kata lain perjanjian sewa-beli yang salah.

Kaitan antara sewa-beli dan *leasing* sebenarnya dapat dirujuk pada etimologi *Leasing* yang berasal dari kata “*to lease*” yang berarti menyewakan. *Leasing* sebagai suatu jenis kegiatan dapat dikatakan masih baru dalam kegiatan yang dilakukan di Indonesia, yaitu baru dipakai pada tahun 1974. Di Indonesia sendiri sudah ada beberapa perusahaan yang statusnya sebagai suatu Lembaga keuangan *non bank*. Fungsi *Leasing* sebenarnya hampir setingkat dengan bank³⁰ yaitu sebagai suatu sumber pembiayaan jangka menengah. Ditinjau dari segi perekonomian nasional, *leasing* telah memperkenalkan suatu metode baru untuk memperoleh *Capital Equipment* dan menambah modal kerja.

Pada dasarnya *Leasing* itu menyerupai perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 7 Februari 1974 disebutkan mengenai pengertian *Leasing* sebagai suatu kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau untuk memperpanjang jangka waktu *Leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati Bersama.

Dilihat dari bentuknya, *Leasing* dan sewa-beli merupakan suatu perjanjian (kontrak), jadi secara yuridis dipandang sebagai suatu perbuatan hukum yang

²⁹ *Ibid*, h. 143.

³⁰ Richard Burton Simatupang, 1996, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 126.

dilakukan oleh 2 (dua) pihak atau lebih. Kegiatan *Leasing* dapat dilakukan secara *Finance Lease* maupun *Operating Lease*. *Finance Lease* artinya kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha pada akhir masa kontrak memiliki hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli onyek sewa guna usaha. Dalam usaha *Leasing* terdapat beberapa pihak yang ada dalam perjanjian *Leasing* yang terdiri dari:

1. *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Pihak penyewa ini disebut juga sebagai investor;
2. *Lesee*, yaitu pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa dan yang mempunyai hak opsi;
3. Kreditur atau *Lender*, mereka ini pada umumnya terdiri dari bank, perusahaan asuransi, atau yayasan;
4. *Supplier*, yaitu penjual dan pemilik barang yang disewakan. *Supplier* ini dapat terdiri dari perusahaan dalam negeri atau luar negeri.³¹

Pada *leasing* dikatakan bahwa *Lesee* adalah pemilik ekonomis dari barang yang disewanya karena ia mendapat segala manfaat dari barang itu, sedangkan resiko tentang rusak dan musnahnya barang dipikul oleh *Lessor*. Pada *Operating Lease*, *Lesee* terima jadi barangnya termasuk pemeliharaannya dan dalam *Finance Lease* pihak *Lesee* memesan sendiri barangnya atas pembiayaan *Lessor*. Hal terakhir ini lazimnya biaya pemeliharaan dan tanggungan asuransi dibebankan pada *Lesee*.

Persamaan antara perjanjian *Leasing* dengan sewa-beli adalah bahwa pada perjanjian *Leasing* pihak *Lesee* membayar imbalan jasa kepada *Lessor* dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan dalam perjanjian sewa-beli, pembeli membayar angsuran kepada penjual dalam waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Perbedaan *Leasing* dengan sewa-beli terjadi ketika pembayaran cicilan terakhir. Pada perjanjian sewa-beli otomatis demi hukum kepemilikan beralih tanpa hak opsi. Pada *Leasing*, *Lesee* akan tetap menjadi penyewa hingga cicilannya berakhir. Apabila disertai hak opsi, maka *Lesee* dapat mempergunakannya untuk membeli setelah disepakati oleh *Lessor*, maka *Lesee* akan membayar nilai sisa yang disepakati dalam perjanjian.

³¹ Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan II, Bandung, h. 56.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Perbedaan lainnya adalah dalam jangka waktu. Pada *Leasing* biasanya jangka waktu ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang dan kemampuan pembeli mengangsur harga barang, sedangkan dalam sewa-beli jangka waktu tidak memperhatikan aspek tersebut. Pengaturan internasional mengenai *Leasing* dikenal dengan UNIDROIT. Persoalan bisnis dan ekonomi saat ini semakin bersifat transaksional dikarenakan berkembang pesatnya teknologi dan informasi yang menyebabkan permasalahan baru. Prinsip UNIDROIT adalah prinsip hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak saat menerapkan asas kebebasan berkontrak, karena asas kebebasan berkontrak apabila tidak ada pengaturannya akan membahayakan pihak yang lemah dalam pembuatan suatu perjanjian walaupun disadari prinsip ini sifatnya fleksibel.³² UNIDROIT dikenal pula sebagai Lembaga internasional untuk unifikasi hukum perdata yang didirikan atas keputusan Liga Bangsa-Bangsa (LBB) pada tanggal 3 Oktober 1924.

Perkembangan kontrak dalam hukum bisnis yang terjadi diakibatkan berkembangnya praktek-praktek hukum terutama dibidang kontrak (perjanjian) yang belum dapat dijangkau oleh BW, sehingga masih dibutuhkan ketentuan hukum yang dapat menjangkau klausul-klausul kontrak yang dibuat dengan menggunakan asas kebebasan berkontrak. Faktor yang mempengaruhi perkembangan prinsip mengenai kontrak (perjanjian) dapat dilihat sebagai berikut:

1. Faktor Internal: yaitu kebijakan pemerintah dalam mensejahterahkan negara dan rakyatnya sehingga ikut turut campur dalam bidang ekonomi dengan dikeluarkannya berbagai regulasi yang sifatnya mengatur mengenai kontrak;
2. Faktor Eksternal: yaitu perkembangan luar negeri yang menjadikan perekonomian nasional makin terbuka, akibat arus globalisasi perekonomian dunia, sehingga unsur-unsur asing mempengaruhi sistem hukum nasional dengan dibukanya pasar bebas (*free market*) dan investasi asing yang menimbulkan tidak adanya hambatan dalam berbisnis secara internasional;
3. Meningkatnya frekuensi aneka macam bentuk kontrak baku, sehingga intensitas kegiatan pembuatan kontrak makin banyak.³³

³² N. Ike Kusmiati, 2017, *Kedudukan UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak Dalam Pembaharuan Hukum Kontrak Indonesia Yang Akan Datang*, Jurnal Hukum Litigasi, Volume. 18, Nomor. 1, h. 145.

³³ *Ibid*, h. 148.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Indonesia masuk menjadi anggota UNIDROIT pada tanggal 1 Januari 2009 dengan disahkannya Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2008 Tentang Pengesahan *Statute of The International Institute of the Unification of Private Law*. Pendirian UNIDROIT bertujuan untuk *Pertama*, adalah suatu unifikasi legislatif yang kegiatannya terdiri dari penyusunan teks konvensi internasional atau undang-undang yang seragam; *Kedua*, adalah untuk penelitian-penelitian yang dilakukan untuk mengetahui permasalahan metodologis dari unifikasi yang sedang atau akan dilakukan.³⁴

Definisi mengenai *Leasing* dalam UNIDROIT serupa dengan yang terdapat dalam hukum Indonesia, bahwa *Leasing* secara esensial merupakan suatu bentuk penyewaan dalam jangka waktu tertentu. Perbedaan utama terdapat di *Finance Lease*, yang tidak ada hak opsi didalamnya. Tanpa hak opsi suatu *Lease* akan tetap dikategorikan sebagai perjanjian *Finance Lease* apabila yang memberi spesifikasi obyek *Lease* adalah *Lesee*, yang memilih *Supplier* adalah *Lesee*. *Supplier* mengetahui bahwa perolehan aset dilakukan untuk pemanfaatan oleh *Lesee*.³⁵ Selain itu menurut definisi UNIDROIT, pembayaran sewa dapat atau tidak dapat memperhitungkan amortisasi dari obyek atau sebagian besar dari obyek, berbeda dengan ketentuan hukum di Indonesia.

Pada UNIDROIT dijelaskan mengenai obyek dari *Lease*. UNIDROIT memberikan definisi mengenai aset merupakan semua properti yang digunakan untuk tujuan perdagangan, kerajinan, atau kegiatan usaha dari *Lesee* yang termasuk didalamnya benda tidak bergerak, barang-barang modal peralatan, aset masa depan, aset yang dibuat secara khusus, tanaman, dan hewan. Terkait dengan asas kebebasan berkontrak, *Model Law* juga menganut asas ini. Pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian *Leasing* menurut *Model Law* adalah *Lesee* dan *Lessor*. *Supplier* tidak dikatakan sebagai pihak atau harus menjadi pihak dalam perjanjian. *Supplier* diposisikan sebagai ekstensi dari suatu perjanjian *Leasing*. Ini dapat dilihat dari hak yang dimiliki *Lesee* untuk meminta *Lessor* menuntut prestasi atas permintaan *Lesee* berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 48/KMK.013/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha. Berbeda dengan Indonesia yang hanya mengenal 2 (dua) pihak saja yaitu *Lesee* dan *Lessor*.

³⁴ Mario Matteucci, 1937, *The History of Unidroit and the Methods of Unification*, Law Library, h. 286.

³⁵ Pasal 1 UNIDROIT, Model Law on Leasing, Unidroit Study LIXA.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

Pertemuan dari Dewan Penasihat UNIDROIT yang mengusulkan adanya suatu *Model Law* mengenai *Leasing* pertama kali oleh seseorang anggota yang berasal dari negara-negara yang tersebar ke beberapa benua. Pada saat itu Sekretaris Jenderal UNIDROIT menyatakan bahwa karena masih kurangnya pengaturan perihal *Leasing* pada negara-negara berkembang, maka sebuah *Model Law* diperlukan untuk dipresentasikan terhadap Dewan Pengurus UNIDROIT. Hal ini berawal dari diskusi Dewan Pengurus UNIDROIT. Pembentukan *Model Law* mengenai *Leasing* yang merupakan pembaharuan dari Konvensi Ottawa.³⁶ *Leasing* masih dianggap sebagai bentuk pembiayaan dalam bidang privat yang diperlukan baik oleh negara berkembang maupun negara yang sudah maju perekonomiannya sebagaimana dilaporkan oleh *International Finance Corporation*.³⁷ Dewan Penasihat UNIDROIT telah menyampaikan rancangan awal dari apa yang dikenal saat ini dengan UNIDROIT *Model Law on Leasing* pada November 2008. UNIDROIT *Model Law on Leasing* diselesaikan dan diadopsi oleh 33 (tiga puluh tiga) negara termasuk Indonesia.

Berdasarkan pengaturan UNIDROIT *Model Law on Leasing* terdapat 2 (dua) ruang lingkup pengaturan dari hukum tersebut. **Pertama**, adalah secara substantif dan **Kedua**, secara geografis. Secara substantif, baik terhadap *Financial Lease* maupun *Operating Lease* ketentuan *Model Law* dapat digunakan. *Consumer Leasing* merupakan definisi yang dikesampingkan dan tidak termasuk jenis *Leasing* yang diatur oleh *Model Law on Leasing*, ketentuan yang tercantum dalam *Model Law on Leasing* hanya mengatur *Leasing* yang digunakan untuk barang-barang produksi. Secara geografis, terdapat 2 (dua) kriteria dimana *Model Law on Leasing* dapat berlaku yaitu ketika berada dalam negara peserta atau *Lesee* berada dalam teritori negara peserta (*Center of Main Interest*).

IV. PENUTUP

Kesimpulan

Perjanjian sewa-beli adalah perjanjian yang lahir karena praktek. Salah satu penyebab lahirnya perjanjian ini adalah karena daya beli masyarakat yang turun

³⁶ UNIDROIT, *Model Law on Leasing: Official Commentary*, 2010.

³⁷ *Ibid.*

sehingga menyebabkan pemasaran barang-barang dari produsen mengalami penurunan. Oleh karena itu dibuatlah suatu model dimana masyarakat tetap dapat membeli barang yang diinginkan meskipun tidak mempunyai dana apabila harus membelinya secara langsung dan tunai. Maka model ini disebut dengan sewa-beli. Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan zaman, sewa-beli semakin digemari oleh masyarakat karena dianggap memudahkan untuk mendapatkan barang yang diinginkan meskipun sebenarnya mereka belum mampu untuk mendapatkannya bila barang tersebut harus dibayar tunai. Berkembangnya sewa-beli yang semakin digemari masyarakat tidak diikuti dengan peraturan yang mengatur mengenai sewa-beli ini secara khusus yang berupa undang-undang. Padahal sewa-beli ini hidup dan berkembang ditengah-tengah masyarakat. Peraturan yang ada mengenai sewa-beli ini hanya berupa Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 408/Binus-3/IX/1985 tentang Permohonan Izin Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), dan diperbaharui lagi dengan Surat Edaran Direktur Bina Usaha Perdagangan Nomor 719/Binus-3/VIII/1986 yang memperjelas tentang Izin Usaha Sewa Beli juga mengenai pengertian sewa-beli (*Hire Purchase*), serta jual-beli angsuran yang didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/1980.

Pembuatan kontrak sewa-beli yang sifatnya baku karena dibutuhkan dalam jumlah yang banyak sehingga tidak memperhatikan prinsip-prinsip dalam pembuatan kontrak. Prinsip *provide, protect, predict*, hal inilah yang dapat menyebabkan timbulnya permasalahan dikemudian hari. Tidak adanya pengaturan yang pasti dapat terlihat dari beberapa putusan perkara sewa-beli. Beberapa putusan tersebut berbeda-beda dan pada dasarnya adalah kebijakan hakim. Ketidakjelasan pengaturan ini pun berdampak terhadap hak milik barang yang disewa-belikan. Dalam pengaturannya disebut hak milik baru berpindah setelah barang tersebut dibayar lunas, namun dalam prakteknya pada pembayaran pertama pun hak milik sudah berpindah kepada si penyewa-beli dengan adanya STNK dan BPKB atas nama penyewa. Inilah masalah yang akan terjadi apabila tidak diperhatikannya sewa-beli sebagai hal yang penting yang hidup ditengah-tengah masyarakat.

Saran

Melihat sejarah mengenai sewa-beli yang sudah lama hidup di Indonesia maka sudah seharusnya dibentuk undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian sewa-beli ini. Alasan mendasar sangat diperlukannya aturan khusus yang detail mengenai sewa-beli adalah karena praktek ini sudah sangat berkaitan erat dengan kehidupan masyarakat sebagai pihak yang lemah. Adanya pengaturan yang jelas akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih baik kepada masyarakat sebagai konsumen yang posisinya saat ini ada pada pihak yang lemah dan membutuhkan perlindungan. Selain itu pembuatan kontrak mengenai sewa-beli harus dibenahi kembali dengan melihat prinsip-prinsip pembuatan kontrak dan hal-hal yang tidak boleh ada dalam kontrak. Hal inilah yang sering dilanggar oleh pihak penjual sewa. Dilanggarnya faktor-faktor tersebut mengakibatkan permasalahan yang tidak sedikit dan akibatnya ditanggung oleh masyarakat sebagai pembeli sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005, *Bahan Ajar Hukum Kontrak*, Surabaya
- H, Sri Gambir Melati, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Cetakan ke-2, Bandung.
- Hartana, 2016, *Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara*, Jurnal Komunikasi Hukum, Volume. 2, Nomor 2, Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja.
- Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
- Khalid, Zuhriati, 2016, *Analisis Yuridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan*, Jurnal Hukum Kaidah, Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Volume. 18, Nomor 3.

Jamalum Sinambela, Edison Donauli Simbolon, *Re-Eksaminasi Konstruksi Kontrak Tidak Bernama Hire Purchase Kendaraan Bermotor Dan Hubungannya Dengan Leasing*

- Kusmiati, N. Ike, 2017, *Kedudukan UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak Dalam Pembaharuan Hukum Kontrak Indonesia Yang Akan Datang*, Jurnal Hukum Litigasi, Volume. 18, Nomor. 1.
- Marzuki, Peter Machmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Matteucci, Mario, 1937, *The History of Unidroit and the Methods of Unification*, Law Library.
- Rijadi, Prasetijo, 2017, *Memahami Metode Penelitian Hukum Dalam Konteks Penulisan Skripsi/Tesis*, AL Maktabah, Surabaya.
- Salim, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Simatupang, Richard Burton, 1996, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- , 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan II, Bandung.
- Suhadi, Endi, Ahmad Arif Fadilah, 2021, *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Inovasi Penelitian, Volume 2, Nomor 7.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 1992, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Vollmar, H.F.A., 1992, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jilid I, Jakarta.
- Yani, Gunawan Widjaja Ahmad, 2003, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Ke-3, Jakarta.