KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

SKRIPSI



Oleh:

HASNA AMALIA FAZA

No. Mahasiswa : 15410010

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2022

KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh :

HASNA AMALIA FAZA

No. Mahasiswa: 15410010

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

بِسْـــــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI

BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk

Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

Pada Tanggal: ……

Yogyakarta, ……2022

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

(Riky Rustam, S.H, M.H., M.Kn.)

NIK. 1541013

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal …… dan dinyatakan …….

Yogyakarta, …….

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	: _____	……
2. Anggota	: _____	
……		
3. Anggota	: _____	……

Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,

(Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum)

NIP. 014100109

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:
Nama : **HASNA AMALIA FAZA**
No. Mahasiswa : 15410010

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata** karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama penyertaan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi, baik administratif akademik, bahkan pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 20 Juli 2022

Penulis,



Hasna Amalia Faza

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Hasna Amalia Faza
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 17 Maret 1997
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : A
7. Alamat Terakhir : Kampung Notoprajan NG II/566 RT 29 RW 05 Kecamatan Ngampilan, Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua
   a. Nama Ayah : Erwan Listianto S.H
   b. Nama Ibu : Sumarliyah
9. Alamat : Kampung Notoprajan NG II/566 RT 29 RW 05 Kecamatan Ngampilan, Yogyakarta
10. Riwayat Pendidikan
    a. SD : SD Muhammadiyah Suronatan Yogyakarta
    b. SMP : SMP Negeri 7 Yogyakarta
    c. SMA : SMA Muhammadiyah 2 Yogyakarta
11. Hobi : Bernyanyi dan menulis cerita
12. Email : hasnaamalia70@gmail.com

Yogyakarta, ……..2022

Penulis,

Hasna Amalia Faza
No. Mahasiswa: 15410010

HALAMAN MOTTO

“Bangun kesuksesan dari kegagalan. Keputusasaan dan kegagalan adalah dua batu loncatan yang paling baik menuju kesuksesan.” – Dale Carnegie

“Sukses berjalan dari satu kegagalan ke kegagalan yang lain, tanpa kita kehilangan semangat.” – Abraham Lincoln

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.” – QS Al Baqarah 286

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْـــــــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT, yang telah memberikan penulis kehidupan, kesehatan serta kelancaran sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini;
2. Kedua orang tua penulis, yakni Bapak Erwan Listianto S.H dan Ibu Sumarliyah selaku Orang tua penulis yang penulis cintai, yang telah memberikan kasih saying yang tulus, dukungan dan cinta kasih yang tidak terhingga kepada penulis;
3. Kepada Adrian Azka Harish, selaku adik kandung penulis yang telah memberikan support berupa makanan dan minuman kepada penulis sehingga penulis lebih semangat menyelesaikan skripsi;
4. Kepada dosen pembimbing skripsi saya, Bapak Riky Rustam, S.H, M.H., M.Kn. yang dengan baik dan tulus telah membimbing dan membina penulis menyelesaikan skripsi ini;
5. Kepada Reza Mahardika Aditya Nugraha, karena telah mensupport dan menyemangati saya untuk mengerjakan skripsi juga membelikan makanan dan minuman penunjang mood, terimakasih juga sudah selalu menemani saya hingga 8 (delapan) tahun dan meluangkan waktu untuk mengantarkan saya kemanapun;

6. Kepada diri sendiri karena sudah mampu berusaha dengan kuat dan baik untuk bertahan sejauh ini dari banyaknya rintangan, terimakasih sudah kuat dan percaya pada diri sendiri, bisa menghadapi situasi sesulit apapun.
7. Kepada sepupu penulis yang baik dan cantik, almh. Lintang Kirana Anindyajati, terimakasih sudah menemani saya dari semenjak kecil hingga dewasa, dengan banyak cerita, canda tawa dan nasihat bijakmu. Semoga engkau tenang di alam-Nya, Husnul Khatimah. Aamiin;
8. Kepada teman-teman dan saudara yang perduli, mendukung juga mendoakan saya selama ini. Terimakasih atas keperduliannya, dukungan dan doanya;
9. Kepada almamater penulis, Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, inayah serta karunia- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir berupa skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini dengan judul Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata yang merupakan sebuah tugas akhir guna memenuhi persyaratan demi memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis ini menyadari bahwasanya skripsi ini masih memiliki banyak sekali kekurangan karena pengalaman yang penulis miliki masih sangat kurang. Oleh sebab itu, penulis berharap kepada para pembaca untuk memberikan masukan – masukan yang bersifat membangun (konstruktif) agar skripsi ini menjadi lebih baik.

Berkaitan dengan telah selesainya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sangat mendalam kepada:

1. Allah SWT, yang Maha Kuasa, Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah memberikan rahmat serta kuasa-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Kepada Bapak Erwan Listianto S.H dan Ibu Sumarliyah selaku Orang tua penulis yang sangat penulis cintai atas segala doa dan dukungannya kepada penulis;

3. Bapak Riky Rustam, S.H, M.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing skripsi penulis atas segala bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia beserta civitas akademik dan Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat atau bahkan membantu pembaca dalam menambah pengetahuan, wawasan dan informasi serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan dari penulisan skripsi ini.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 2022

Penulis,

Hasna Amalia Faza
No. Mahasiswa: 15410010

DAFTAR ISI

Halaman Cover .....
Halaman Judul i
Halaman Persetujuan ii
Halaman Pengesahan iii
Surat Pernyataan Orisinalitas Karya Tulis iv
Curriculum Vitae v
Halaman Motto vi
Halaman Persembahan vii
Kata Pengantar ix
Daftar Isi xi
Abstrak xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 7
D. Manfaat Penelitian 7
E. Orisinalitas Penelitian 8
F. Tinjauan Pustaka 10
G. Definisi Operasional 12
H. Metode Penelitian 13
I. Sistematika Penulisan 15
BAB II TINJAUAN TEORI HUKUM BENDA DAN HUKUM PERJANJIAN 17
A. Hukum Benda 17
1. Pengertian Hukum Benda 17
2. Asas-Asas Hukum Benda 25

B. Hak Kebendaan 28
1. Hak Kepemilikan 28
C. Hukum Perjanjian 29
1. Pengertian Perjanjian 29
2. Asas-Asas Perjanjian 37
3. Syarat-Syarat Perjanjian 49
4. Macam-Macam Perjanjian 55
BAB III Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata 73
A. Kedudukan Benda Ditinjau Menurut Pasal 1977 KUHPerdata 73
B. Keabsahan Perjanjian Sewa Beli Jika Dikaitkan Dengan Pasal 1977 KUHPerdata 82
BAB IV PENUTUP 96
A. Kesimpulan 96
B. Saran 97
DAFTAR PUSTAKA 98
LAMPIRAN 103

ABSTRAK

Dalam kehidupan, manusia memiliki kebutuhan hidup yang beragam yang harus mereka penuhi. Kebutuhan pokok tersebut antara lain berupa sandang, pangan dan papan. Seiring dengan perkembangan zaman, manusia memiliki kebutuhan tambahan seperti ilmu pengetahuan dan teknologi yang juga kian berkembang. Adanya perkembangan zaman, memudahkan manusia untuk memperoleh informasi, seperti mengenai adanya perjanjian sewa beli yang memudahkan pembeli untuk melakukan pembayaran dengan cara cicilan/angsuran. Namun dalam praktiknya, perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata. Oleh karena itu peneliti membuat 2 (dua) rumusan masalah: 1. Bagaimana kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli di PT Colombus Megah Mitrasarana Yogyakarta?, 2. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa beli jika dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata? Jenis penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif, objek penelitian ini adalah Perjanjian Sewa Beli PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta, metode yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian peneliti yaitu perjanjian sewa beli merupakan gabungan dari perjanjian jual beli dan sewa menyewa, yang dimana sebelum melakukan pelunasan suatu barang, pembeli dianggap sebagai penyewa dan hanya diperbolehkan untuk mengambil kenikmatan atas suatu benda, namun, di dalam perjanjian ini kedudukan pembeli tidak hanya sebagai penyewa saja tetapi juga pembeli, maka, pembeli memiliki ½ hak milik atas benda tersebut. Isi perjanjanjian sewa beli PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta ini juga terdapat banyak hal yang tidak sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian, ketentuan UUPK, Pasal 1320 KUHPerdata dan keadilan, sehingga tidak sah secara hukum. Agar tetap mendapatkan kelancaran bisnis, sebaiknya PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta tetap mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku tanpa mengesampingkan suatu peraturan serta tidak memaksakan kehendak kepada customer dengan melakukan perampasan, karena apabila konsumen yang melakukan perjanjian sewa beli teliti dalam membaca isi perjanjian dan memahami hukum dengan baik lalu customer merasa dirugikan atas aturan tersebut, konsumen dapat mengangkat kasusnya lebih jauh, apalagi dijaman yang modern ini kasus dalam hal apapun bisa dengan mudah tersebar di media social. Jika hal itu terjadi, itu bisa merusak citra/nama baik perusahaan dan mengurangi kepercayaan konsumen.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Beli, Kedudukan Benda dalam Sewa Beli, Keabsahan Sewa Beli

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan, manusia pasti memiliki kebutuhan hidup yang bermacam-macam yang harus mereka penuhi. Kebutuhan pokok manusia antara lain berupa sandang, pangan dan papan. Namun tidak hanya itu saja kebutuhan manusia, karena semakin meningkatnya kebutuhan, maka ilmu pengetahuan dan teknologi juga kian berkembang. Seperti contohnya, ketika jaman dahulu handphone belum canggih seperti sekarang, jaman sekarang juga telah ada internet yang membantu manusia mengakses data-data dan informasi yang diperlukan, adanya laptop yang dapat dengan mudah dibawa kemana mana, dan lain-lainnya.

Semakin berkembangnya teknologi dan ilmu pengetahuan itu, semakin meningkatkan kebutuhan manusia. Hingga manusia menjadi konsumtif dengan membeli barang-barang yang mereka inginkan tapi mungkin tidak/belum dibutuhkan. Namun, apabila barang yang akan mereka beli memiliki harga yang tinggi sedangkan penghasilan mereka tidak mencukupi, saat ini ada perjanjian jual beli yang lebih memudahkan para pembelinya agar tidak keberatan dalam melakukan pembayaran, perjanjian tersebut dinamakan perjanjian sewa beli.

Perjanjian sewa beli ini dapat dilakukan jika pembeli yang ingin membeli suatu barang, namun uangnya belum mencukupi untuk dilakukannya pelunasan, maka dapat dilakukan pembayaran tersebut secara cicilan atau angsuran atas barang tersebut.

Perjanjian sendiri menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dimana kedua belah pihak itu sepakat untuk melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.[1] Perjanjian memiliki bermacam-macam bentuk yaitu jual beli, sewa menyewa, sewa beli, perjanjian asuransi, fiducia, dan lain-lain. Namun, saya hanya akan membahas mengenai perjanjian sewa beli.

Perjanjian sewa beli menurut Pasal 1 huruf a keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor = 34/KP/II/80 tentang Perizinan Beli Sewa (*hire purchase*), Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa (*renting*) adalah "Jual Beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual".[2]

Perjanjian sewa beli juga diatur Pasal 1977 KUHPerdata : Barangsiapa yang menguasai benda bergerak yang tidak berupa bunga atau piutang yang tidak

---

[1] Lihat di Pasal 1313 KUH Perdata

[2] Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Indonesia*, Buku Kesatu, Ctk. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2003, hlm. 128

harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemilik sepenuhnya… [3] Latar belakang munculnya perjanjian beli sewa pertama kali adalah untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar, apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli barangnya, tetapi calon pembeli tidak memiliki cukup uang untuk membeli barang yang akan dibeli secara tunai. Pihak penjual bersedia apabila calon pembeli ingin melakukan pembayaran dengan cara dicicil atau diangsur, tetapi memerlukan jaminan bahwa apabila barang tersebut belum dibayar lunas, tidak akan dijual kepada pembeli, sehingga dapat dilihat penyebab utama lahirnya kontrak beli sewa adalah pasaran barang industri semakin menyempit dan daya beli masyarakat kurang. Disamping itu, yang menjadi latar belakang lahirnya perjanjian beli sewa adalah karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.[4]

Asas kebebasan berkontrak, orang dapat menciptakan kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yaitu Buku III KUHPerdata, yang mana kontrak ini dikenal sebagai kotrak tidak bernama. Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara lain dan ruang lingkupnya sama.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat

[3] Lihat di Pasal 1977 KUHPerdata

[4] Salim, *Op.Cit*, hlm. 131

para pihak sebagai undang-undang.[5] Pasal 1338 KUHPerdata, memuat ketentuan-ketentuan normatif sebagai berikut :[6]

1. Semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.
2. Kontrak tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan antar kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Kontrak dibagi menjadi dua macam, yaitu hukum kontrak nominaat dan hukum kontrak innominaat. Hukum kontrak nominaat atau yang lebih dikenal dengan perjanjian bernama yaitu perjanjian yang di dalam Undang-Undang diberikan suatu nama khusus dan merupakan perjanjian yang sering ditemui masyarakat, diatur di dalam BAB V sampai BAB XVIII KUHPerdata Buku Ketiga KUHPerdata, seperti: Jual-beli, Sewa-menyewa, Perjanjian Pemborongan, Perjanjian Wessel, Perjanjian Asuransi, dan lain-lainnya.

Selain diberikannya nama khusus di dalam Undang-Undang, ada juga pengaturan khusus yang diberikan oleh Undang-Undang atas perjanjian-perjanjian bernama. Perjanjian bernama tidak hanya terdapat di dalam

---

[5] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Ctk. Ke-2, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 87

[6] Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat,Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Ctk. Ke-3, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 82

KUHPerdata saja, tetapi juga di dalam KUHD, bahkan di dalam Undang-Undang yang tersendiri.

Hukum kontrak innominaat atau yang lebih dikenal dengan perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama, tidak diatur di dalam Undang-Undang, belum diberikannya pengaturan secara khusus. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktiknya adalah karena adanya asas kebebasan berkontrak. Contohnya adalah : Perjanjian Sewa Beli, Fidusia.[7] Terdapat pada Pasal 1319 KUHPerdata, yang berbunyi semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain.[8]

Berdasarkan realitanya, perjanjian sewa beli tidaklah sama dengan pengaturannya dengan Pasal 1977 KUHPerdata, yang mana dalam praktik perjanjian sewa beli, pembeli yang ingin membeli barang dengan cara angsuran, tidak mendapatkan hak kepemilikannya, sehingga hak milik tersebut masih berada di tangan penjual, sedangkan Pasal 1977 KUHPerdata mengatur bahwa pembeli dianggap sebagai pemilik sepenuhnya.

Dalam permasalahan mengenai Perjanjian Sewa Beli, penulis akan membahas mengenai praktik Perjanjian Sewa Beli di PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta ditinjau dengan peraturan Perjanjian Beli Sewa Pasal

[7] J. Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Ctk. Ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 115-116

[8] Lihat di Pasal 1319 KUHPerdata

1977 KUHPerdata, dimana dalam pembelian furnitur maupun elektronik di PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta dapat dilakukan angsuran dengan perjanjian sewa beli yang mana barang yang diinginkan oleh calon pembeli akan di kirimkan ke alamat rumah calon pembeli tersebut yang sebelumnya telah di tinjau terlebih dahulu, kemudian calon pembeli membayar sejumlah uang setiap bulan secara cash kepada orang suruhan yang didatangkan dari PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta. Disini barang juga dapat dibayarkan secara kontan. Dalam proses sewa beli di PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta, calon pembeli belum memiliki hak atas barang, sehingga masih dianggap sebagai penyewa. Namun dalam Pasal 1977 KUHPerdata, calon pembeli yang melakukan Perjanjian Sewa Beli dianggap sebagai pemilik sepenuhnya. Dalam Perjanjian Sewa Beli antara calon pembeli dengan penjual di PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta ini diberikan formulir pengajuan sewa beli yang berisikan data konsumen dengan dilengkapi bentuk perjanjian sewa beli di PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta, yang berisi sebagai berikut :

> Mengenai pasal kepemilikan barang, diatur di dalam Pasal 2, yang berisikan:
>
> **2.1** Hak milik atas Barang akan beralih kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA melunasi Angsuran Sewa Beli kepada PIHAK PERTAMA.
>
> **2.2** Bahwa sehubungan dengan belum dibayarkannya secara lunas seluruh angsuran Sewa yang terhutang oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA masih memegang hak milik atas barang tersebut dan untuk sementara menyewakan barang tersebut kepada PIHAK KEDUA sampai pada suatu waktu tertentu barang tersebut akan menjadi milik PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul "Kedudukan Benda Dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli di PT Colombus Megah Mitrasarana Yogyakarta?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa beli jika dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan memahami kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli.
2. Untuk menganalisis dan memahami keabsahan perjanjian sewa beli jika dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan bagi individu dan masyarakat dalam hal kendudukan benda dalam perjanjian sewa beli PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta ditinjau berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata. Manfaat lain yang diperoleh yaitu dapat menambah wawasan atau bahan informasi sebelum melakukan kajian atau penelitian.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pedoman dalam memberikan cara pandang hukum yang tepat untuk dapat menyelesaikan masalah hukum yang berkaitan dengan kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata.

E. Orisionalitas Penelitian

Penelitian hukum dengan judul "Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata" merupakan karya asli penulis. Penelitian ini bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil penelitian lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan membandingkan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu. Berikut contoh skripsi dengan tema yang sama:

1. Taufik Adi Indardi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, dengan judul "*Pemenuhan Prestasi yang Tidak Sebagaimana mestinya dalam Perjanjian Sewa Beli di Showroom Saudara Jaya Motor*".

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa beli dengan bentuk CV Showroom Saudara Jaya Motor serta bagaimana perlindungan para pihak penjual/pembeli apabila terdapat cacat tersembunyi.[9]

2. Purmanto, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, 2018, dengan judul "*Tinjauan Yuridis Pengalihan Hak Dengan Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Pegawai Departemen Transmigrasi Dan Pemukiman Perambah Hutan (Pph) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara (studi Kasus pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dirjen Cipta Karya Jakarta)"*. Skripsi ini membahas mengenai tinjauan yuridis mengenai pengaturan syarat, tatacara pengalihan serta tahapan dan proses perjanjian pengalihan hak dengan perjanjian sewa beli rumah negara pada rumah dinas pegawai negeri Departemen Transmigrasi dan Pemukiman Perambah Hutan (PPH) di Perumahan Pancoran Mas Permai berdasarkan peraturan perudang-undangan di Indonesia. Selain itu dalam skripsi ini juga dibahas mengenai keabsahan hukum atas pengalihan hak dengan perjanjian sewa beli atas rumah negara

[9] https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/11694?show=full, diakses pada Hari Minggu, 17 Juli 2022, pukul 03.40 WIB

pada rumah dinas pegawai negeri Departemen Transmigrasi dan Pemukiman Perambah Hutan (PPH) di Perumahan Pancoran Mas Permai Depok.[10]

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dapat di lihat dari objek penelitian yang dilakukan penulis adalah "Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata". Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana kedudukan benda dalam perjanjian beli sewa serta bagaimana keabsahan perjanjian sewa beli jika dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata. Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini adalah orisinil dan belum pernah diteliti oleh penulis lain.

F. Tinjauan Pustaka

Hukum kontrak menurut kesimpulan dari Salim H.S. adalah "Keseluruhan dari kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hukum kontrak ini adalah sebagai pelengkap yang bersifat melengkapi pengaturan hukum kontrak (pasal-pasal dalam kontrak) yang dibuat sendiri dan disepakati oleh para pihak yang membuat kontrak. Hukum kontrak bersifat fakultatif (kebolehan) yang berarti bahwa norma norma hukum kontrak yang telah dibuat dapat dirujuk dan dimuat dalam kontrak yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, atau sebaliknya.

Sifat hukum kontrak sebagai pelengkap ini tidak terlepas dari asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata

[10] http://eprints.unpam.ac.id/7142/ diakses pada Hari Sabtu, 17 Agustus 2019, pukul 20.00 WIB.

yang merefleksikan penghormatan pada hak asasi manusia khususnya hak ekonomi yang berarti hukum kontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat kontrak yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut. [11]

Muhammad Isnaeni menegaskan beberapa asas hukum sebagai tiang penyangga hukum kontrak, yaitu asas kebebasan berkontrak yang berdiri sejajar dengan asas-asas hukum lain, yaitu:[12]

1. Asas pacta sunt servanda;
2. Asas kesederajatan;
3. Asas privity of contract;
4. Asas konsensualisme; dan
5. Asas itikad baik.

Mariam Darus Badrulzaman, mengemukakan pendapat bahwa asas-asas hukum kontrak mencakup:

1. Asas perjanjian yang sah adalah undang-undang;
2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas konsensualisme;
4. Asas kepercayaan;

[11] Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit* , hlm. 26-28

[12] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Ke-3, Prenada Media Grup (Kencana), Jakarta, 2013, hlm. 105-106

5. Asas kekuatan mengikat;
6. Asas persamaan hukum;
7. Asas keseimbangan;
8. Asas kepastian hukum;
9. Asas moral; dan
10. Asas kepatutan.

G. Definisi Operasional

Penulis akan menetapkan dan menjelaskan mengenai pengertian-pengertian secara khusus yang akan digunakan dalam penelitian ini. Hal tersebut untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman atau salah penafsiran berkaitan dengan beberapa istilah yang terdapat dalam penelitian ini.

Pengertian dari istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hak milik adalah hak menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai benda dengan sebebas-bebasnya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau peraturan umum dan mengganggu hak orang lain, dan dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak demi kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.[13]

[13] Lihat Pasal 570 KUHPerdata

2. Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam perjanjian itu.[14]

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan dalam hal ini menggunakan penelitian Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji tentang asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yang dilakukan dengan cara menganalisis praktik Perjanjian Beli Sewa dan menelaah peraturan serta aturan yang berkaitan dengan isu yang sedang dibahas, yaitu dengan mengkaji permasalahan dari segi hukum yang diatur dalam Pasal 1977 KUHPerdata serta dari sumber-sumber pustaka yang terkait dengan pokok bahasan.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah "Perjanjian Sewa Beli PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta".

---

[14] KBBI, https://kbbi.web.id/perjanjian diakses pada tanggal 11 September 2019, pukul 14.28 WIB

4. Sumber Data Penelitian

a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, berupa:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2) Pasal 1 huruf a keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan Beli Sewa (*hire purchase*), Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa (*renting*);

3) Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini terdiri dari litertur/buku, artikel dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Serta wawancara dengan salah satu karyawan di PT. Columbus Megah Mitrasarana Yogayakarta.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang dapat digunakan dalam penelitian ini dapat berupa kamus, ensiklopedia dan lain lain yang dapat membantu memahami dan menganalisis masalah yang dikaji dalam penelitian ini. Data tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini melalui metode studi kepustakaan dan studi dokumen, yaitu kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan bahan hukum dengan cara mengkaji, menganalisis dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian,selanjutnya dianalisis secara normatif-kualitatif, yaitu suatu metode analisis data dengan cara menganalisis data dan melakukan pengklasifikasian data membandingkan antara data yang sudah diperoleh dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan data tersebut, kemudian dihubungkan dengan literatur yang juga berkaitan dengan hasil data yang diperoleh, sehingga akan diperoleh jawaban terhadap penelitian ini.

I. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab yang menyaikan teori-teori dan konsep yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur yang digunakan dalam membahas permasalahan mengenai Kedudukan Benda dalam Perjanjian Sewa Beli Berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata yang terdapat dalam rumusan masalah.

BAB III KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

Merupakan bab yang akan mendeskripsikan dan menganalisis permasalahan secara mendalam berupa kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli berdasarkan Pasal 1977 KUH Perdata.

BAB IV PENUTUP

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dari hasil analisis tentang rumusan masalah. Selain itu, dalam bab ini penulis juga akan menyampaikan saran sebagai bahan rekomendasi dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN TEORI HUKUM BENDA DAN HUKUM PERJANJIAN

A. Hukum Benda

1. Pengertian Hukum Benda

Dari perspektif hukum perdata, hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, yaitu hukum harta kekayaan mutlak. Dalam Kamus Hukum disebutkan pengertian hukum benda yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan. Titik Triwulan Tutik mengemukakan pengertian hukum benda yaitu hukum harta kekayaan mutlak yang artinya adalah suatu ketentuan yang mengatur tentang hak-hak kebendaan dan barang-barang tidak berwujud. Hukum harta kekayaan mutlak disebut juga dengan hukum kebendaan, yaitu hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara seseorang dengan benda. Hubungan hukum ini, melahirkan hak kebendaan yaitu hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak menguasai sesuatu benda di dalam tangan siapa pun benda itu.[15]

Benda menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai

[15] Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Ctk. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 1-2

oleh hak milik. Hak disebut juga dengan bagian dari harta kekayaan (vermogensbestanddeel). Harta kekayaan meliputi barang, hak dan hubungan hukum mengenai barang dan hak, diatur dalam Buku II dan Buku III KUHPerdata. Zaak meliputi barang dan hak diatur dalam Buku II KUHPerdata. Barang sifatnya berwujud, sedangkan hak sifatnya tidak berwujud.

Menurut ilmu pengetahuan hukum, benda itu dapat diartikan dalam arti luas dan sempit. Benda dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh orang. Pengertian ini meliputi benda-benda yang dapat dilihat, seperti meja, kursi, jam tangan, motor, komputer, mobil, dan sebagainya, dan benda-benda yang tidak dapat dilihat, yaitu berbagai hak seperti hak tagihan, hak cipta, dan lain-lain.

Benda dalam arti sempit adalah segala benda yang dapat dilihat. Menurut Pasal 503 KUH Perdata, bahwa benda itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Benda berwujud, yaitu segala sesuatu yang dapat dilihat dan diraba dengan pancaindra, contoh: buku, rumah, tanah, meja, kursi, dan lain-lain;
b. benda tidak berwujud, yaitu semua hak, contoh hak cipta, hak atas merek, dan sebagainya.[16]

[16] Dr.H.Ishaq, Dasar Dasar Ilmu Hukum, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 88

Menurut sistem Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur KUHPerdata, benda dapat dibedakan atas:

a. Benda tidak bergerak

Ada tiga golongan benda tidak bergerak, yaitu :

1) Benda yang menurut sifatnya tidak bergerak, yang dibagi menjadi tiga macam: [17]

   a) Tanah;

   b) Segala sesuatu yang melekat dengan tanah karena tumbuh dan berakar serta bercabang seperti pohon, rumput, buah yang belum dipetik, dan sebagainya;

   c) Segala sesuatu yang melekat dengan tanah karena didirikan di atas tanah itu.

2) Benda yang menurut tujuan pemakaiannya supaya bersatu dengan benda tidak bergerak, seperti:

   a) Pada pabrik; mesin-mesin, ketel, dan alat-alat yang lain yang dimaksudkan supaya terus-menerus berada di tempat tersebut untuk digunakan dalam menjalankan pabrik.

[17] H. Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Ctk. Ke-1 Edisi III, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 109

b) Pada perkebunan; segala sesuatu untuk digunakan sebagai pupuk untuk tanah, ikan dalam kolam, alat-alat perkebunan, dan lain-lain.

c) Pada tempat tinggal; kaca, meja, tulisan-tulisan, serta alat untuk menggantungkan barang barang itu.

d) Barang reruntuhan dari suatu bangunan apabila dimaksudkan untuk digunakan dalam pembuatan bangunan lagi.

3) Benda yang menurut Undang-undang sebagai benda tidak bergerak, antara lain:

a) Hak atau penagihan suatu benda tidak bergerak.

b) Kapal-kapal yang berukuran 20 m3 keatas.

b. Benda bergerak

Ada dua golongan benda bergerak, antara lain:

1) Benda yang menurut sifatnya bergerak, yaitu benda yang dapat berpindah atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lainnya. Misalnya, sepeda, sepeda motor, mobil, kursi, meja,buku dan lainnya.

2) Benda yang menurut penetapan Undang-undang sebagai benda bergerak ialah segala hak atas benda bergerak. Misalnya, hak memetik hasil dan hak memakai suatu barang maupun jasa, hak

atas bunga yang harus dibayarkan selama hidup seseorang, hak menerima pembayaran dalam perjanjian jual beli, sewa menyewa maupun sewa beli, dan lain-lain.

Perbedaan antara benda bergerak dan tidak bergerak ini penting, maksudnya adalah karena ada ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku bagi masing-masing golongan benda tersebut, misalnya:

1) Mengenai hak bezit, Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata menentukan, barangsiapa yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemilik sesungguhnya. Jadi bezitter dari benda bergerak adalah eigenaar dari benda tersebut.
2) Mengenai pembebanan (*bazwaring*), Pasal 1150 dan 1162 KUHPerdata. Pembebanan terhadap benda bergerak harus dilakukan pand, sedangkan terhadap benda tidak bergerak dilakukan dengan hypothek.
3) Mengenai penyerahan (*levering*), Pasal 612 KUHPerdata menentukan bahwa penyerahan benda bergerak bisa dilakukan dengan cara pembayaran secara nyata, sedangkan penyerahan benda tidak bergerak berdasarkan Pasal 616 KUHPerdata harus dilakukan dengan cara balik nama.
4) Mengenai daluwarsa (*verjaring*), benda bergerak tidak dkenal daluwarsa, karena bezit sama dengan eigendom atas benda bergerak itu, sedangkan untuk benda-benda yng tidak bergerak tidak mengenal verjaring.

5) Mengenai penyitaan (*beslag*), revindicatoir beslag yaitu penyitaan untuk mendapatkan kembali benda miliknya sendiri yang hanya dapat dilakukan terhadap benda bergerak. Tetapi berbeda halnya dengan executoir beslag yaitu penyitaan untuk melaksanakan keputusan Pengadilan harus dilakukan terlebih dahulu terhadap benda bergerak. Apabila benda yang telah disita tersebut tidak mencukupi untuk membayar hutang tergugat kepada penggugat, baru executoir beslag dilakukan terhadap benda yang tidak bergerak.

c. Benda yang musnah

Sebagaimana diketahui bahwa obyek hukum adalah segala sesuatu yang berguna dan bermanfaat untuk subyek hukum dan dapat menjadi obyek suatu hubungan hukum karena dapat dikuasai oleh subyek hukum. Maka benda yang dalam pemakaiannya akan musnah, karena kegunaan atau manfaat benda ini terletak pada kemusnahannya. Misalkan, makanan atau minuman, yang dapat dimakan atau diminum yang memberikan manfaat pada orang yang mengkonsumsinya yaitu mengenyangkan, melepas dahaga, menyehatkan dan musnahnya adalah habisnya makanan atau minuman tersebut.

d. Benda yang tetap ada

Yaitu benda-benda yang dalam pemakaiannya tidak mengakibatkan benda-benda tersebut menjadi musnah, namun

memberi manfaat kepada pemakai/pengguna, seperti piring, mangkuk, becak, mobil, dan lain-lain. Pembedaan benda yang musnah dan benda yang tetap ada itu penting, baik dalam hukum perjanjian maupun hukum benda. Dalam hukum perjanjian misalnya, dalam perjanjian pinjam pakai yang dilakukan terhadap barang yang tetap ada. Dalam perjanjian pinjam mengganti dilakukan terhadap barang yang dapat musnah. Dalam hukum benda, misalnya hak memetik hasil benda contohnya buah-buahan, sayur, dan umbi-umbian, dilakukan terhadap benda yang dapat musnah. Hak memakai dilakukan terhadap benda yang tetap ada.

e. Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti.

Perbedaannya misalnya dalam pasal yang mengatur mengenai penitipan barang. Menurut ketentuan Pasal 1964 KUHPerdata pengambilan benda oleh seseorang yang dititipi suatu barang harus in natura artinya tidak boleh diganti oleh barang yang lain. Oleh karena itu, perjanjian penitipan barang pada umumnya hanya mengenai barang yang tidak musnah. Jika barang yang dititipkan berupa uang, maka menurut ketentuan Pasal 714 KUHPerdata, jumlah uang yang harus dikembalikan harus dalam mata uang yang sama seperti yang telah dititipkan.

f. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang apabila wujudnya dibagi tidak mengakibatkan hilangnya hakikat benda itu. Misalnya, beras, gula, garam, dan lain-lain. Benda yang tidak dapat dibagi adalah benda yang apabila wujudnya dibagi mengakibatkan hilangnya/lenyapnya hakikat benda tersebut. Misalnya, sapi, uang, kambing, dan lainnya. Arti penting pembedaan ini terletak pada pemenuhan prestasinya. Pada perikatan yang obyek benda yang dapat dibagi, maka prestasi dapat dilakukan sebagian demi sebagian. Sementara itu, pada perikatan yang obyek bendanya tidak dapat dibagi, pemenuhan prestasinya harus dilakukan secara utuh.

g. Benda yang diperdagangkan dan benda yang tidak dapat diperdagangkan

Benda yang dapat diperdagangkan adalah benda-benda yang dapat dijadikan objek pokok suatu perjanjian. Benda yang tidak diperdagangkan adalah benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek pokok suatu perjanjian di lapangan harta kekayaan; biasanya benda yang digunakan untuk kepentingan umum. Arti penting pembedaan ini terletak pada pemindahtanganan karena jual beli atau karena warisan, yaitu bahwa benda yang dapat diperdagangkan itu dapat dilakukan pemindahtanganan dan diperjualbelikan dengan bebas dapat pula diwarikan kepada ahli waris. Benda yang tidak dapat diperdagangkan

itu tidak dapat dilakukan pemindahtanganan dan diperjualbelikan dengan bebas juga tidak dapat diwariskan kepada ahli waris.

h. Benda yang terdaftar dan benda yang tidak terdaftar

Perbedaannya terletak pada pembuktian kepemilikannya, untuk ketertiban umum dan kewajiban membayar pajak. Benda terdaftar dibuktikan dalam bentuk tanda tangan pendaftaran atau sertifikat atas nama pemilik, pengaruh terhadap ketertiban umum, yaitu adalah kewajiban pemiliknya untuk membayar pajak serta kewajiban masyarakat untuk menghormati hak orang lain. Contoh benda-benda yang terdaftar adalah kendaraan bermotor, bangunan, tanah, hak cipta, dan lain-lain. Benda tidak terdaftar biasanya benda bergerak yang tidak sulit pembuktian kepemilikannya karena adanya asas "*yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya*". Maka dari itu, tidak berpengaruh atau berbahaya bagi ketertiban umum dan tidak wajib pajak.

2. Asas-Asas Hukum Benda

a. Merupakan hukum pemaksa, yang berarti para pihak tidak bisa menyimpangi peraturan yang terdapat di dalam Undang-undang. Perkataan kehendak para pihak tidak dapat mempengaruhi isi hak kebendaan.

b. Asas hak mengikuti benda, *droit de suite*, yaitu hak kebendaan selalu mengikuti keberadaan benda dan dalam kekuasaan siapapun benda itu berada.

c. Asas Individualitas.[18]

Obyek dari hak kebendaan adalah barang yang *individueel bepaald*, yaitu suatu barang yang dapat ditentukan, artinya seseorang hanya dapat menjadi pemilik dari barang yang berwujud yang merupakan kesatuan, contohnya adalah rumah, hewan, kulkas, tv, dan lain lain, tidak dapat atas barang yang ditentukan menurut jenis dan jumlahnya.

d. Asas Totalitas

Siapa yang memiliki hak kebendaan atas suatu benda, dia memiliki hak kebendaan atas keseluruhan benda tersebut. Misalnya, seseorang yang memiliki rumah, maka dia memiliki hak kebendaan atas rumahnya tersebut, sehingga dia bebas untuk mengubahnya, memakainya, menyewakannya dan lain-lain.

e. Dapat dipindahtangankan, semua hak benda dapat dipindahtangankan, kecuali hak pakai dan hak mendiami.

f. Asas tidak boleh dipisahkan, orang yang berhak tidak boleh memindahtangankan sebagian dari kekuasaan yang termasuk sesuatu hak kebendaan yang ada padanya.

---

[18] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Ctk. Ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 36

g. Asas Prioriteit

Semua hak kebendaan memberi kekuasaan yang sejenis dengan kekuasaan atas eigendom/hak milik. Hak kebendaan terbatas ini oleh hukum diberikan kedudukan prioritas antara satu hak dengan hak yang lainnya. Misalnya, sebuah rumah yang dibebani hak hipotik yang kemudian dibebani lagi dengan hak memungut hasil, maka hak hipotik lebih diutamakan/diprioritaskan daripada hak memungut hasil.

h. Asas *Vermenging*/Percampuran

Asas ini juga merupakan asas kelanjutan dari pemberian *jura in re alinea*, yaitu pemegang hak milik atas kebendaan yang diberikan hak kebendaan terbatas (*jura in re alinea*) tidak mungkin menjadi pemegang hak kebendaan terbatas tersebut. Jika hak kebendaan jatuh ke tangan pemegang hak milik kebendaan, maka hak kebendaan yang bersifat terbatas demi hukum lenyap/dihapuskan. Jadi, hak kebendaan yang terbatas, selain hak milik hanya mungkin atas benda milik orang lain, tidak dapat untuk kepentingannya sendiri. Misalnya, hak memungut hasil panen atas tanah menjadi lenyap apabila ia membeli tanah tersebut.

i. Asas Publiciteit

Asas ini berlaku untuk benda yang tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan. Mengenai penyerahan dan pembebanannya berlaku asas publiciteit ini, yang artinya dengan pendaftaran di dalam

register umum, misalnya hak milik dan hak guna usaha. Sementara itu, untuk benda yang bergerak penyerahan dan pembebanannya hanya dengan cara penyerahan secara nyata, misalnya hak milik atas kendaraan bermotor, hak pinjam meminjam barang, dan lain-lain.

j. Adanya sifat perjanjian

Pada dasarnya setiap hukum perjanjian terkandung asas kebendaan dan dalam setiap hak kebendaan melekat sifat hukum perjanjian yang mana ini penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas untuk memperoleh hak kebendaan itu sendiri sehingga perlu dilakukan dengan perjanjian *zakelijk,* yaitu perjanjian memindahkan hak kebendaan.[19]

B. Hak Kebendaan

1. Hak Kepemilikan

Hak milik adalah hak untuk menikmati manfaat dari suatu benda dengan sebebas-bebasnya asalkan tidak bertentangan dengan peraturan-peratran perundang-undangan atau peraturan umum dan tidak menimbulkan kerugian dan gangguan terhadap hak-hak orang lain. Maka dari itu, dengan adanya hak milik, seseorang dapat melakukan jual-beli, sewa-menyewa, gadai, dan lain sebagainya.

Ciri-ciri hak milik menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan:

---

[19] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ke-2, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 137

a. Merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lainnya;
b. Dilihat dari segi kualitasnya, merupakan hak yang paling lengkap;
c. Bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan lain;
d. Mengandung inti dari hak kebendaan yang lain.

Untuk memperoleh hak milik telah diatur sebagaimana mestinya yang dapat dilihat menurut ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang diatur dengan cara limitatif sebagai berikut:

a. Melalui pengambilan, yaitu dengan cara mengambil barang yang belum dimiliki oleh orang lain;
b. Melalui penarikan oleh benda lain, yaitu dimana benda pokok yang telah dimiliki menjadi bertambah banyak jumlahnya;
c. Melalui daluwarsa/verjaring, yaitu dimana memperoleh hak milik karena masa waktu tertentu;
d. Melalui pewarisan, yaitu dengan cara menjadi ahli waris yang mendapatkan hak milik dari pewaris;
e. Melalui Penyerahan/levering, yaitu dengan cara melakukan pemindahan hak milik kepada orang lain. Penyerahan atas benda bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas benda tersebut, sedangkan penyerahan hak milik atas benda tidak bergerak harus dibuatkan suatu surat penyerahan yang harus dituliskan dalam daftar hak milik.

C. Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan hukum antar dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Ketika ingin membuat suatu perjanjian, orang harus memahami syarat-syarat di dalam suatu perjanjian, agar perjanjian yang dilakukan sah. Berikut syarat-syarat perjanjian tersebut adalah:[20]

a. Adanya kesepakatan antar para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, yaitu berupa kehendak para pihak di dalam perjanjian tersebut;
b. Adanya kecakapan dalam membuat perjanjian, seperti orang-orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak dilarang oleh Undang-undang untuk membuat perjanjian;
c. Suatu hal tertentu, berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak jika sesuatu yang diperjanjikan menimbulkan persengketaan dan barang yang dimaksudkan di dalam perjanjian jelas;

[20] Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Ke-2, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 1989, hlm. 75-77

d. Suatu sebab yang halal, yaitu dari isi perjanjian itu sendiri bahwa ada harga dan barang yang disepakati;

Diantara syarat-syarat suatu perjanjian, ada pula unsur-unsur dalam perjanjian yang harus diketahui. Unsur-unsur tersebut antara lain sebagai berikut:[21]

a. Unsur Essensialia, adalah unsur yang harus ada di dalam setiap perjanjian, karena apabila tidak ada unsur ini, maka perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya: causa yang halal.
b. Unsur Naturalia, yaitu unsur yang oleh Undang-undang diatur tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur ini oleh Undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Contohnya: apabila dalam perjanjian, kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan antar kedua belah pihak.
c. Unsur Accidentalia, yaitu unsur yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur. Contohnya : dalam perjanjian sewa beli, apabila konsumen melakukan wanprestasi maka pelaku usaha/penjual akan memberikan denda 0.5% perhari dari nilai angsuran tertunggak.

[21] J.Satrio, *Op.Cit,* hlm. 57-61

Tidak hanya perjanjian secara umum saja yang memiliki syarat dan unsur yang perlu untuk diketahui, namun perjanjian lain juga memiliki unsur, salah satunya adalah unsur dari perjanjian sewa beli. Diantaranya adalah :[22]

a. Adanya barang yang diperjual-belikan;
b. Ada perhitungan pembayaran;
c. Obyek sewa beli diserahkan kepada pembeli; dan
d. Hak milik atas obyek sewa beli beralih kepada pembeli jika sudah terjadi pelunasan.

Perjanjian dalam perspektif hukum islam dalam bahasa arab diartikan sebagai Mu'ahadah Ittifa'. Dalam bahasa indonesia perjanjian dikenal sebagai kontrak. Pengertian perjanjian disini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok dengan yang lainnya sehingga untuk mengikat keduanya baik dirinya sendiri maupun orang lain. Istilah tersebut dalam Al-Quran terdapat dua macam yang berhubungan dengan perjanjian yaitu akad dan 'ahdu. Akad berhubungan dengan perjanjian.

Namun, 'ahdu merupakan pesan, masa, penyempurnaan dan janji. Dalam hal ini akad disamakan dengan perikatan, sedangkan al-'ahdu disamakan dengan perjanjian. Perjanjian dapat juga diartikan sebagai pernyataan dari seseorang untuk melakukan ataupun tidak melakukan apa-apa dan tidak berkaitan dengan kemauan orang lain.

---

[22] Evi Ariyani*, Hukum Perjanjian*, Ctk. Ke-1, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013, hlm. 83

Di dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan yang dimaksud ada di dalam agama Islam yaitu terdapatnya ijab qabul. Terdapatnya ijab qabul ini menjadikan suatu perjanjian dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah sesuai dengan syariat islam.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad merupakan perikatan antara ijab dan qabul, yang mana, ijab dan qabul itu sendiri dapat menetapkan adanya akibat hukum yang mengacu terhadap objeknya. Maka dapat disimpulkan bahwa akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk berprestasi antar para pihak, yang mana diantara keduanya terdapat timbal balik.

Unsur hukum yang terkait dengan rukun akad antara lain sebagai berikut:

a. ‘Aqidaini

   Yaitu kedua pihak yang melakukan akad dengan pernyataan Ijab Qabul merupakan pihak pihak yang telah cakap hukum dan mampu bertindak menurut hukum (mukallaf), apabila ternyata pihak tersebut diketahui belum mampu, maka bisa digantikan walinya, karena apabila tidak dilakukan oleh pihak yang telah cakap hukum dan mampu, maka perjanjian tidak sah.

b. Mahallul Aqad

   Yaitu benda yang dijadikan objek akad dimana benda tersebut bisa dikenakan akibat hukum yang ditimbulkannya, dengan syarat objek

akad harus ada ketika diadakannya akad[23], objek akad harus Maal Mutaqawwim[24], dapat dilakukan serah terima ketika terjadinya akad, objek akad harus jelas dan dikenali oleh para pihak, objek akad harus suci, tidak boleh najis, dan mutannajis, namun Fuqoha Hanafiyah memperbolehkan hal ini dalam hal menjual belikan rambut Khinjir atau kulit bangkai untuk diperoleh manfaatnya.

c. Maudhu'al Aqad

Yaitu tujuan dan maksud mengadakan suatu akad. Antara akad yang satu dan akad yang lain memiliki tujuan berbeda. Contoh: Untuk akad sewa beli tujuannya adalah memenuhi kepentingan/kebutuhan hidup pembeli kepada penjual dengan imbalan, sedangkan akad Ijarah tujuannya adalah mengambil kenikmatan atas suatu barang dengan imbalan.

d. Shighat Aqad

Merupakan unsur terpenting dalam akad, yakni ketika para pihak yang berakad menyatakan Ijab dan Qabul. Ijab adalah peryataan pertama yang dilakukan oleh Muta'aqidain yang mencerminkan kesungguhan kehendak untuk berakad, sedangkan pengertian dari

---

[23] Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah Mengenal Syariah Islam Lebih Dalam*, Robbani Press, Jakarta, 2008, hlm. 387

[24] Ghuffron A. Mas Adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Ctk. Ke-1, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 88

Qabul adalah pernyataan pihak lain setelah Ijab yang mencerminkan persetujuan atau kesepakatan terhadap akad.[25]

Rukun akad sendiri bisa diartikan sebagai segala sesuatu yang dapat digunakan untuk mengungkapkan kesepakatan atas dua kehendak. Rukun akad yaitu:[26]

a. Shighat al-'Aqid

Shighat al-'Aqid yaitu hal yang disadari oleh para pihak yang berakad mengenai terjadinya suatu akad, shighat ini bisa disebut sebagai Ijab dan Qabul

b. Al-Aqid

Al-Aqid merupakan orang yang melakukan akad.

c. Mahal Aqad

Mahal Aqad merupakan objek akad atau benda yang dijadikan akad, yang terlihat jelas bentuknya dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda seperti barang dagangan dan bisa juga berbentuk lain seperti kemanfaatan, contohnya seperti dalam hal upah-mengupah.

d. Tujuan aqad

Menurut ulama fiqih, tujuan aqad harus sejalan dengan kehendak syara' agar perjanjian yang telah dibuat sah. Tujuan akad ini

---

[25] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Ctk. Ke-1, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 96

[26] Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Hukum Islam di Indonesia*, Ctk. Ke-1, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 22

berlangsung sejak awal mula akad diadakan, dapat berlangsung juga hingga akad berakhir, yang terpenting harus sesuai dengan syara'.

Syarat sah nya perjanjian syariah sangatlah penting dalam keberlangsungan akad, agar akad yang berlangsung tidak menyalahi aturan hukum syari'ah yang telah ada, syarat ini juga mengandung makna bahwa setiap orang pada prinsipnya bebas membuat perjanjian, namun dengan batasan tertentu yang diperbolehkan dalam agama yaitu tidak boleh bertentangan dengan syariah islam baik yang terdapat di dalam Al-Quran maupun Al-Hadist. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka akan mempunyai konsekuensi yuridis yaitu perjanjian batal demi hukum.

Ada dua istilah perjanjian dalam Al-Quran, yakni al-'aqdu (akad) dan al-'ahdu (janji). Pengertian akad dalam secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Kata al-'aqdu terdapat dalam QS. al-Maidah (5):1. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah al-'aqdu ini dapat disamakan dengan istilah verbentenis dalam KUH Perdata. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad didefinisikan sebagai kesepakatan antara pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberi definisi akad sebagai: "Pertalian antara ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya".[27]

[27] Lukman Santoso Az, Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangnnya, Ctk. Ke-1, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 34

Berikut hadist yang berkaitan dengan perjanjian:[28]

a. QS. Ali Imran: 76

بَلٰى مَنْ اَوْفٰى بِعَهْدِهٖ وَاتَّقٰى فَاِنَّ اللّٰهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

Artinya: "*Sebenarnya barangsiapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa*."

b. QS. Al Maidah: 1

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرُمٌۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya*."

2. Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Konsensualitas

Yaitu adanya kesepakatan antar para pihak. Dengan adanya asas ini berarti kontrak itu sudah ada sejak kesepakatan. Asas konsensualitas terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yang mengharuskan adanya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian. Kata sepakat dapat dilakukan secara lisan

[28] *Ibid*, hlm. 30-31

maupun tulisan. Namun jika dilakukan hanya dengan lisan, maka hal itu tidak memiliki jaminan dan sulit dibuktikan. Maka lebih baik dan aman menggunakan secara tulisan dalam bentuk akta otentik dengan menghadirkan juga 2 orang saksi.

Asas konsensualitas juga terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata yang memuat ketentuan imperatif, yaitu perjanjian yang telah dibuat secara sah tidak dapat dibuat kembali/diputuskan secara sepihak, selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang ditentukan Undang-undang. Maka dari itu dapat dikatakan bahwasannya asas ini tidak hanya digunakan pada saat pembuatan kontrak saja, akan tetapi dibutuhkan juga dalam proses pelaksanaan perjanjian dan pemutusan perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontak

Asas kebebasan berkontrak terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, yang memuat mengenai ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:

1) Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya;

2) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang terdapat dalam Undang-undang;

3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Selain dibatasi oleh ketentuan normatif seperti yang tertulis di atas, kebebasan berkontrak juga dibatasi oleh ketentuan limitatif yang terdapat pada ketententuan sebagaimana yang tertuang, Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu yang bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Oleh karena itu, yang dikedepankan adalah asas kebebasan membuat perjanjian dan bukan esensi dari asas itu sendiri, dalam mengatasi asas penyalahgunaan kebebasan membuat kontrak, baik pembentuk Undang-undang maupun pemikir hukum berupaya untuk membatasi pelaksanaan asas hukum ini. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembatasan asas kebebasan membuat perjanjian, menurut Ridwan Khairandy, adalah:

1) Semakin berpengaruhnya ajaran iktikad baik, yang tidak hanya ada pada pelaksanaan perjanjian, namun juga ada pada saat dibuatnya perjanjian.

2) Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat disebut juga sebagai asas *pacta sunt servanda*, yang secara konkrit terdapat menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang memuat ketentuan *imperatif,* yaitu "*Semua kontrak yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

Dilihat dari ketentuan imperatif menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengarahkan pemahaman bahwa sesungguhnya setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seperti halnya pembentuk Undang-undang dengan menggunakan perjanjian. Oleh sebab itu, perjanjian dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain Undang-undang, karena setiap perikatan lahir dari perjanjian atau Undang-undang. Dalam hal ini berarti bahwa subjek hukum dapat membentuk hukum dengan perjanjian sebagaimana halnya dengan pembentuk Undang-undang.

Kekuatan mengikat suatu perjanjian terletak pada proses pembuatan perjanjian itu sendiri. Jika perjanjian yang dibuat sah secara hukum, maka perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihaknya sehingga harus ditaati.

d. Asas Iktikad Baik

Kesepakatan yang terjadi di dalam perjanjian dapat dilakukan dengan cara lisan maupun tulisan dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak yang terkait di dalam perjanjian tersebut dengan asas iktikad baik yang terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang memuat ketentuan imperatif, yaitu "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*".

makna "*iktikad baik*" menurut KBBI adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud dan kemauan yang baik.

Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) pada 1981, mengartikan iktikad baik yaitu:

1) Kejujuran ketika membuat perjanjian;

2) Pada tahap pembuatannya, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beriktikad baik;

3) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan sesuatu yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

e. Asas Keseimbangan

Menurut KBBI "*keseimbangan*" berarti "*keadaan seimbang*". Apabila dilihat dari perjanjian berarti asas keseimbangan memiliki makna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut Nieuwenhuis, dalam perjanjian timbal balik, kualitas dari prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Namun, perjanjian harus "*ditolak*" jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya lebih kuat, karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan kontrak. Akibat adanya ketidaksetaraan

prestasi perjanjian timbal balik adalah ketidakseimbangan, yang dapat dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian.

Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian timbal balik yaitu dari cara terbentuknya suatu perjanjian yang di dalamnya melibatkan pihak-pihak yang memiliki kedudukan yang tidak setara. Maka faktor-faktor yang menegakkan asas keseimbangan, tidak hanya dari kesetaraan prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak, tetapi juga kesetaraan para pihak yang membuat perjanjian tersebut, agar terbentuknya keadilan dan menguntungkan bagi para pihak yang terkait di dalamnya.

Maka keberadaan asas keseimbangan dalam perjanjian sepihak atau cuma cuma atau tidak timbal balik, misalkan hibah yang hanya menguntungkan satu pihak saja, yang di dalamnya terdapat klausul yang memberatkan atau ketidaksetaraan prestasi bagi para pihaknya yang membuat perjanjian, tidak bisa diperhitungkan untuk menilai keabsahan perjanjian. Maka dari itu, maksud dan tujuannya harus dikaji terlebih dahulu dari perspektif pihak yang berkehendak menguntungkan orang lain dengan cara menjanjikan suatu prestasi tanpa menuntut kontraprestasi. Jadi di dalam perjanjian sepihak atau cuma cuma atau tidak timbal balik ini, kesetaraan posisi para pihak juga menjadi faktor yang menentukan tegaknya asas keseimbangan.

Jika terjadi ketidakseimbangan akibat ketidaksetaraan posisi para pihak yang membuat perjanjian yang kemudian menimbulkan gangguan terhadap isi perjanjian diperlukan intervensi negara atau pemerintah untuk ditegakkannya asas keseimbangan dalam hubungan hukum kontraktual tersebut. Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang dalam menentukan hak dan kewajibannya. Oleh karena itu, dalam rangka menyeimbangkan posisi para pihak, intervensi dari otoritas negara atau pemerintah sangat kuat.

Bentuk intervensi negara atau pemerintah dalam hubungan hukum kontraktual tampak jelas menurut substansi Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU No.8 Tahun 1999) (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau UUPK) yang memuat ketentuan limitatif yang melarang pencantuman klausula baku dalam kontrak oleh pelaku usaha atau produsen agar tidak merugikan konsumen.

Agus Yudha Hernoko menafsirkan bahwa asas keseimbangan mempunyai daya kerja, baik pada proses pembentukan perjanjian maupun pada pelaksanannya. Namun, unsur kebebasan berkehendak para pihak, khususnya bagi konsumen, baik dalam proses pembentukan kehendak maupun pelaksanaan perjanjian dianggap lemah, sehingga diberdayakan melalui pencantuman "*norma*

larangan". Maka kesimpulannya bahwa daya kerja asas keseimbangan memiliki makna "*imperatif*" yang memaksa satu pihak yaitu pelaku usaha untuk tunduk dengan tujuan akan dicapainya keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

f. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan merupakan hal yang sangatlah penting dalam membuat perjanjian, karena dengan adanya kepercayaan bagi para pihak, dapat menimbulkan keyakinan antar para pihak. Kepercayaan yang sudah tercipta, kedua belah pihak mengikatkan dirinya terhadap perjanjian yang memiliki kekuatan mengikat sebagai Undang-undang sebagaimana ditentukan menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Suatu perjanjian terbentuk bukan karena para pihak mengatakan kehendaknya, namun adanya kepercayaan yang timbul pada para pihak sebagai akibat dari pernyataan kehendak yang diungkapkan oleh para pihak tersebut.

g. Asas Kepatutan

Asas kepatutan sering disebut asas kepantasan - pada tataran moral dan sekaligus pada tataran akal sehat yang terarah pada penilaian suatu tindakan atau situasi faktual tertentu. Ajaran kepatutan pada dasarnya hendak melindungi atau menjauhkan manusia dari tindakan-tindakan yang dapat menempatannya dalam situasi malu.

Pemberlakuan asas kepatutan dalam suatu perjanjian memiliki dua fungsi antara lain:

1) Fungsi melarang, artinya suatu kontrak yang bertentangan dengan asas kepatutan itu dilarang atau tidak dapat dibenarkan. Contoh: dilarang membuat perjanjian pinjam-meminjam dengan bunga yang sangat tinggi karena bertentangan dengan asas kepatutan;

2) Fungsi menambah, artinya suatu perjanjian dapat ditambah dengan atau dilaksanakan asas kepatutan untuk mengisi kekosongan dalam pelaksanaan suatu perjanjian, yang tanpa isian tersebut, maka tujuan dibuatnya kontrak tidak akan tercapai.

Asas kepatutan yang maknanya diuraikan diatas, terkandung secara tegas menurut ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang memuat ketentuan enumeratif bahwa "*Kontrak-kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak, diharuskan oleh "kepatutan", kebiasaan atau Undang-undang*".

h. Asas Moral

Asas moral diatur menurut ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang memuat ketentuan limitatif bahwa kontrak tidak boleh bertentangan dengan "*kesusilaan*" sebagai "*moral*" yang tumbuh dan

berkembang dalam masyarakat. Asas moral juga tercermin dari *zaakwaarneming* yang diatur secara normatif menurut ketentuan Pasal 1354 KUHPerdata, yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan suatu perbuatan sukarela (moral) mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Faktor-faktor yang memberikan motivasi kepada orang yang melakukan perbuatan tersebut berdasarkan kepada "*kesusilaan*", sebagai panggialan hatinya. Kebebasan indivudu yang mengikatkan dirinya kepada individu lainnya dibatasi oleh kewajiban moralnya, yang mengarahkan diadakannya perjanjian, dilaksanakan dan diputuskan sesuai dengan nilai-nilai yang baik dan pada harkat dan martabat manusia yang baik.

i. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan mengarahkan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas dalam Undang-undang, yurisprudensi dan lain-lainnya, tetapi juga hal-hal yang menjadi kebiasaan yang diikuti masyarakat umum. Eksistensi suatu norma menurut Zwitser, dapat muncul dari kebiasaan yang dilakukan secara berulang-ulang. Apabila di lihat dari teori-teori sosial-psikologi, perilaku nyata yang dilakukan secara berulang-ulang dapat menimbulkan adanya perilaku ajeg, yang kemudian memunculkan norma yang biasanya ada di dalam hukum adat.

Asas kebiasaan yang terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang memuat aturan enumeratif bahwa "*Kontrak-kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diharuskan untuk kepatutan, "kebiasaan" atau Undang-undang*". Selain itu, asas kebiasaan ini juga terkandung sebagaimana ketentuan Pasal 1347 KUHPerdata yang memuat ketentuan normatif bahwa "*Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak, meskipun dengan tidak tegas dinyatakan*".

j. Asas Ganti Kerugian

Asas ganti kerugian memberikan hak kepada setiap pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut ganti kerugian atas tidak dipenuhinya atau dilanggarnya atau diabaikannya suatu ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian oleh pihak lainnya. Asas ganti kerugian diatur menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang memuat ketentuan imperatif bahwa akibat wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh debitor atau pihak yang diwajibkan melaksanakan prestasi, yang menimbulkan kerugian bagi kreditor atau pihak yang memiliki hak menerima prestasi dari pihak lainnya dalam perjanjian, menimbulkan kewajiban debitor untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor dari pihak lainnya dalam perjanjian tersebut.

Macam-macam debitor yang dinyatakan telah melakukan wanprestasi, yaitu:

1) Debitor atau pihak yang wajib melaksanakan prestasi dalam kontrak, tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

2) Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, melaksanakan prestasinya, tetapi tidak sebagaimana mestinya;

3) Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksankan prestasi dalam perjanjian melaksanakan prestasinya, tetapi tidak tepat pada waktunya;

4) Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi (khusus untuk prestasi yang tidak berbuat sesuatu) dalam perjanjian, melakukan prestasi yang dilarang dalam perjanjian.

k. Asas Ketepatan Waktu

Asas ketepatan waktu mengharuskan setiap perjanjian memiliki batasan waktu berakhirnya, yang merupakan kepastian penyelesaian prestasi. Asas ini sangat penting untuk perjanjian yang berkaitan dengan proyek konstruksi dan proyek keuangan yang harus diselesaikan tepat waktu sebagaimana yang telah diatur di dalam perjanjian yang dibuat. Jika prestasi tidak diselesaikan dalam batas waktu yang telah diperjanjikan, maka salah satu pihak wanprestasi.

l. Asas Keadaan Memaksa

Asas keadaan memaksa juga mengharuskan setiap perjanjian mencantumkan klausula keadaan memaksa atau overmacht, karena adanya keadaan di luar kemampuan manusia atau bisa juga disebabkan oleh kejadian alam, seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain sebagainya.

Asas keadaan memaksa ini terkandung di dalam dua Pasal, yaitu Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata. Dalam praktinya, adanya perubahan kebijaksanaan pemerintah juga dikategorikan sebagai keadaan memaksa.[29]

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, ada empat syarat yang harus dipenuhi, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.

Sudino Mertokusumo, menyatakan bahwa "*kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainya*". Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, menjelaskan bahwa kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri nya mengandung tiga arti, yaitu:

[29] Muhammad Syaifudin, Op.Cit, hlm. 77-108

1) Orang yang membuat perjanjian harus memiliki kesepakatan atau menyetujui hal-hal yang pokok dan syarat-syarat lain untuk mendukung kesepakan terhadap hal-hal yang pokok. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak sudah saling menghendaki barang yang akan dibeli dan harga yang ditawarkan. Harga barang merupakan kesepakatan hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Namun waktu dan tempat penyerahan barang yang diperjual belikan tersebut merupakan kesepakatan diluar hal-hal pokok tersebut.
2) Sesuatu yang dikendaki pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya, baik secara tegas seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Maupun secara diam, seperti menggunakan jasa angkutan umum, jasa pengiriman barang, dan lain-lain.
3) Ada kebebasan bagi para pihak tanpa adanya tekanan yang dapat mengakibatkan adanya cacat dari kebebasan tersebut. Kesepakatan dianggap tidak ada, apabila kesepakatan para pihak tersebut didapat karena adanya kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Dasar keterikatan kontraktual, berasal dari pernyataan kehendak, yang dibedakan dalam dua unsur, yaitu kehendak dan pernyaataan. Ini berarti bahwa dalam membuat perjanjian, kehendak dan pernyataan merupakan syarat yang terpenting yang haru ada di dalam suatu

perjanjian. Apabila terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka dapat menggunakan satu diantara tiga teori hukum perjanjian, yaitu:

1) Teori Kehendak

Teori hukum perjanjian ini menyatakan bahwa keterikatan kontraktual baru ada hanya jika dan sejauh pernyataan berlandaskan pada putusan kehendak yang sungguh-sungguh sesuai dengan itu.

2) Teori Pernyataan

Teori hukum perjanjian ini menyatakan bahwa seseorang itu terikat dengan pernyataannya. Kelemahan teori hukum ini adalah apabila terdapat pernyataan yang ternyatan tidak sesuai dengan kehendak.

3) Teori Kepercayaan

Teori hukum perjanjian ini menyatakan bahwa pernyataan yang menjadi landasan keterikatan kontraktual adalah pernyataan yang selayaknya menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu sesuai dengan putusan kehendak.

b. Kecakapan dalam membuat perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdata memuat norma hukum umum bahwa sepanjang tidak ditentukan lain oleh Undang-undang, setiap orang

diaggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum sehingga mereka tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Cakap adalah suatu norma hukum umum, sedangkan tidak cakap adalah pengecualian dari norma hukum umum tersebut. Dalam istilah Undang-undang menggunakan kata kecakapan dan ketidakcakapan.

Kecakapan dalam melakukan perbuatan umum biasanya diukur dari standar usia kedewasaan. Pasal 1329 KUHPerdata memuat ketentuan definitif bahwa setiap orang adalah cakap membuat perjanjian, kecuali jika ia oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdata menentukan kualifikasi bagi orang yang oleh Undang-undang dianggap tidak cakap, sebagai berikut:

1) Orang yang belum dewasa, yaitu orang yang belum berusia 21 tahun dan belum menikah. Jika mereka bercerai di bawah usia dewasa, mereka tidak kembali berstatus belum dewasa;
2) Orang yang berada di bawah pengampuan;
3) Perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan semua orang yang telah dilarang oleh Undang-undang untuk membuat perjanjian. Ketentuan ini telah direvisi oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Surat Edaran No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia bahwa perempuan adalah cakap sepanjang memenuhi syarat telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.

c. Syarat Objektif atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan

Asser-Rutten menegaskan bahwa menurut tradisi hukum perjanjian, untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian haruslah:

1) Dapat ditentukan;
2) Dapat diperdagangkan;
3) Mungkin dilakukan;
4) Dapat dinilai dengan uang.

Perjanjian dibuat dengan tujuan untuk menimbulkan, mengubah atau mengakhiri perikatan, sehingga perjanjian mewajibkan kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk melaksanakan prestasi yang menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata hanya benda atau barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan dalam kontrak. Ketentuan limitatif ini tidak berarti bahwa benda atau barang untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek atau pokok persoalan dalam perjanjian. Prinsip hukumnya adalah sepanjang objek atau pokok persoalan untuk kepentingan umum, maka prestasi dalam kontrak adalah melakukan sesuatu. Namun untuk prestasi memberikan sesuatu, dalam kaitannya akan dialihkannya benda atau barang untuk kepentingan umum tersebut, maka prestasi dalam memberikan sesuatu

harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam aturan hukum positif.

Jika syarat objektif berupa objek atau persoalan tertentu atau dapat ditentukan sebagaimana diharuskan oleh ketentuan Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdata tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada.

d. Sebab atau causa yang halal

Sebab atau causa yang halal rupanya tidak diatur menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga pengertiannya perlu merujuk kepada doktrin atau pendapat ahli hukum perjanjian dan yurisprudensi.

Herlien Budiono menjelaskan bahwa kata "*causa*" dalam ilmu hukum mengandung pengertian sebagai dasar yang melandasi hubungan hukum di bidang kekayaan. Suatu perjanjian hanya akan mempunyai akibat hukum jika memenuhi dua syarat: *pertama*, tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas; *kedua*, harus mengandung sifat yang sah. Perjanjian yang tidak memenuhi kedua syarat tersebut di atas akan menimbulkan akibat hukum mengikat para pihak, karena perjanjian tersebut menurut Undang-undang tidak memiliki causa.

Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddi, dan Yunial Laili Mutiari, kriteria atau ukuran sebab atau causa suatu perjanjian yang halal, adalah:

1) Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang;
2) Perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan kesusilaan berdasarkan anggapan yang didasarkan nilai-nilai yang dianut dalam masyarakat terhadap suatu perbuatan;
3) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.[30]

4. Macam-macam Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu:

a. Perjanjian Timbal Balik

Adalah perjanjian yang dibuat dengan cara meletakkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terkait dalam membuat sebuah perjanjian. Contohnya seperti seorang penjual yang memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran atas barang yang sudah disepakati untuk dibeli sekaligus memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli setelah pembayaran lunas sedangkan pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang telah disepakati tersebut sekaligus juga memiliki kewajiban kepada penjual untuk membayar

[30] Ibid, hlm. 110-133

biaya atau harga barang tersebut sesuai dengan perjanjian yang mereka buat.

b. Perjanjian Sepihak

Adalah perjanjian yang dibuat dengan cara meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Contohnya seperti dalam hibah, orang yang memiliki kewajiban tersebut adalah orang yang akan melakukan hibah. Namun, orang yang menerima hibah tidak memiliki kewajiban apapun untuk dilakukan, melainkan hanya memiliki hak untuk menerima barang yang dihibahkan tersebut.

c. Perjanjian dengan Percuma

Adalah perjanjian yang menurut hukum menguntungkan bagi salah satu pihak saja. Contohnya hibah dan pinjam pakai.

d. Perjanjian Konsensuil, Riil dan Formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila terjadi kesepakatan yang terjadi di antara kedua belah pihak dalam membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang juga memerlukan kata sepakat namun barangnya sudah harus diserahkan seketika itu. Misalkan perjanjian penitipan barang. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi Undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris atau PPAT. Misalkan jual beli tanah yang memerlukan

akta jual beli yang harus dibuat dengan akta PPAT dan perjanjian perkawinan yang harus dibuat dengan akta notaris.

e. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdata Buku ketiga Bab V sampai dengan Bab XVIII, seperti perjanjian jual beli, hibah, perjanjian sewa menyewa, dan lain sebagainya. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dengan ketentuan khusus dalam Undang-undang, seperti perjanjian sewa beli, perjanjian leasing, perjanjian kredit, dan lain sebagainya. [31]

f. Perjanjian Jual Beli

1) Definisi Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu kesepakatan dengan pihak yang lain dalam membuat suatu perjanjian. Namun, menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian yang mana penjual memindahkan atau menyetujui dalam hal memindahkan hak milik atau barang

[31] Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Ctk, ke-5, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2014, hlm. 82-83

kepada pembeli sebagai imbalan atas sejumlah uang yang disebut harga.[32]

Definisi jual beli menurut islam secara etimologi, Al Bay'u atau jual beli adalah mengambil atau memberikan sesuatu. Hal ini merupakan turunan dari Al Bara dan merupakan tanda bahwa akad jual beli sudah terlaksana dan akhirnya mereka saling bertukar uang atau barang. Secara terminologi, jual beli adalah transaksi tukar menukar barang atau yang berakibat pada beralihnya hak milik barang atau uang yang prosesnya dilaksanakan dengan cara akad, baik secara lisan maupun tulisan. Dalam fiqih sunnah, jual beli sendiri adalah tukar menukar harta yang dilakukan secara sukarela tanpa adanya imbalan dan ini diperbolehkan selama hal tersebut masih diperbolehkan dalam syari'at. Contohnya adalah suatu barang yang diperjual belikan.

Berikut dasar hukum perjanjian jual beli menurut islam:[33]

a. Di dalam Al-Quran Surat Al-Baqarah 275, menjelaskan bahwa Allah menghalalkan adanya jual beli, yang Allah haramkan adalah adanya riba.

[32] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Ctk. ke-4, Penerbit PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243

[33] https://muhammadiyah.or.id/jual-beli-dalam-islam/ diakses pada Hari Minggu tanggal 17 Juli 2022, pukul 14.30 WIB

لَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ – البقرة :275

Artinya:

"*Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya*."

b. Transaksi dilakukan dengan ridha dan sukarela, seperti yang tercantum dalam QS. An-nisaa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

"*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*."

Prinsip-Prinsip dalam Jual Beli Menurut Islam:

a. Larangan menawar barang yang sedang diitawar oleh orang lain.

…. وَلاَ يَبِيْعُ الرَّجُلُ عَلَى بَيْعِ أَخِيْهِ وَلاَ يَخْطُبُ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيْهِ…

رواه مسلم –

Artinya:

"….dan janganlah seorang membeli (menawar) sesuatu yang sedang dibeli (ditawar) oleh saudaranya, dan jangan pula ia melamar (wanita) yang sedang dilamar oleh saudaranya…."(HR. Muslim).

b. Sesuatu yang diperjual belikan adalah sesuatu yang mubah (boleh) dan bukan sesuatu yang diharamkan.

Dalam hadis Nabi saw. banyak dijelaskan tentang larangan menjual sesuatu yang diharamkan

oleh agama. Larangan menjual barang yang diharamkan tersebut tidak hanya secara zat (benda) nya saja (bai' an-najas), tetapi juga larangan memakan hasil penjualannya. Hal ini dapat ditemukan penjelasannya dalam beberapa ayat dan hadis Nabi saw.sebagai berikut;

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَعَنَ اللهُ الْيَهُوْدَ حُرِّمَتْ عَلَيْهِمُ الشُّحُوْمُ فَبَاعُوْهَا وَ أَكَلُوْ أَثْمَانِهَا وَإِنَّ اللهَ إِذَا حَرَّمَ عَلَى قَوْمٍ أَكْلَ شَيْئٍ حَرَّمَ عَلَيْهِمْ ثَمَنَهُ. – رواه أحمد و أبو داود

Artinya:

"Dari Ibnu Abbas Nabi saw bersabda: Allah melkanat orang-orang Yahudi, karean telah diharamkan kepada mereka lemak-lemak (bangkai) namun mereka menjualnya dan memakan hasil penjualannya. Sesungguhnya Allah jika mengharamkan kepada suatu kaum memakan sesuatu, maka haram pula hasil penjualannya". (HR. Ahmad dan Abu Dawud)

Contoh-contoh jual beli yang termasuk kategori ini misalnya; jual beli babi, anjing, bangkai, khamar dan lainnya. Hal ini dijelaskan dalam hadis Nabi saw, antara lain:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ الله رَضِيَ الله عَنْهُمَا : أَنَّهُ سَمِعَ رَسُوْلَ الله صَلَّى الله عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ يَقُوْلُ عَامَ الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ، إِنَّ اللهَ وَرَسُوْلَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيْرِ وَالأَصْنَامِ. فَقِيْلَ يَا رَسُوْلَ اللهِ أَرَأَيْتَ شُحُوْمَ الْمَيْتَةِ فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفُنُ وَيُدْهِنُ بِهَا الْجُلُوْدُ وَيُسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ ؟ فَقَالَ لاَ هُوَ حَرَامٌ – رواه البخاري ومسلم.

Artinya:

"Dari Jabir bin Abdillah ra; bahwasanya ia telah mendengar Rasulullah saw bersbda pada saat penaklukan kota Makkah (Fathu Makkah); sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan jual-beli khamar, bangkai, babi dan patung (berhala). Lalu ditanyakan (diantara sahabat ada yang bertanya); bagaimana pendapatmu tentang lemak bangkai, maka sesunggunnya ia (lemak bangkai) digunakan untuk menambal perahu dan untuk menyemir kulit serta digunakan untuk alat penerangan oleh manusia? lalu Rasulullah saw menjawab; Tidak! ia (tetap) haram." (HR. Al-Bukhari dan Muslim)

Disamping dijelaskan tentang status keharaman jual beli barang najis, juga dalam ayat dan hadis Nabi saw dijelaskan tentang dampak yang akan didapatkan

oleh orang yang melakukan jual-beli benda najis, yaitu dosa dan murka Allah dan Rasul-Nya

c. Menghindari praktek perjudian dalam sistem jual beli.

Praktek-praktek semacam ini termasuk kategori perjudian yang dikemas dalam bentuk jual beli. Hal ini diharamkan baik berdasarkan ayat al-Qur'an maupun hadis Nabi saw, antara lain:

يَاَيُّهَاالَّذِيْنَ آمَنُوْا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ والأَنْصَابُ والأَزْلاَمُ رِجْسٌ مِنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوْهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ. – المائدة: 90

Artinya:

"*Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya minuman keras (khamar), berjudi (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah perbuatan keji termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan*". (QS. Al-Ma'idah: 90)

Selain tiga prinsip di atas, masih banyak lagi prinsip-prinsip dan etika yang harus diperhatikan sehingga sebuah praktek jual beli menjadi sah sesuai dengan ajaran agama Islam, antara lain; menghindari berbagai bentuk

penipuan dan kecurangan (gharar dan al-gasy), tidak transparan (jahalah), menzalimi konsumen/pembeli; seperti menimbun barang (ihtikar) sehingga menyebabkan kelangkaan barang di pasaran dan menyulitkan masyarakat untuk mendapatkannya, atau mematok harga dengan sangat tinggi di saat masyarakat sangat membutuhkannya, melakukan praktek yang membahayakan (dharar).

2) Unsur Jual Beli

Ada dua unsur penting dalam jual beli, yaitu sebagai berikut:

a) Barang/benda yang diperjualbelikan

Benda yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang berwujud benda. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Dalam KUHPerdata mengenal tiga macam barang-barang yang sebagaimana tercantum menurut ketentuan Pasal 503 - Pasal 505 KUHPerdata, yaitu:

i. Ada barang yang berwujud dan barang tidak berwujud. Untuk barang yang tidak berwujud ini penyerahannya dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan

hak-hak atas barang tersebut kepada orang lain, hal ini diatur menurut ketentuan Pasal 613 KUHPerdata.

ii. Ada barang yang bergerak dan barang yang tidak bergerak. Untuk barang yang tidak bergerak ini penyerahannya dilakukan dengan cara melakukan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan melakukan perbuatan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama. Hal ini diatur sebagaimana ketentuan Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata.

iii. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan dan ada yang tidak dapat dihabiskan. Disini barang yang dapat dihabiskan adalah barang yang habis karena dipakai. Untuk penyerahan benda bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut, hal ini diatur menurut ketentuan Pasal 612 KUHPerdata.

b) Harga barang

Harga adalah jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang yang ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian. Harga ini merupakan salah satu essensialia persetujuan jual-beli. Apabila barang yang dibeli dibayar

tidak dengan menggunakan uang, yaitu dengan menggunakan barang lain maka hal tersebut bukan perjanjian jual-beli, melainkan tukar menukar.

Harga barang juga harus "*sepadan*" dengan nilai barang yang dibeli, untuk dapat melihat hakekat persetujuan yang dibuat. Jika harga yang dijual sangat murah atau sama sekali tidak ada, maka persetujuan yang terjadi juga bukan merupakan perjanjian jual-beli melainkan persetujuan hibah. [34]

g. Perjanjian Sewa Menyewa

1) Definisi Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik ini menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk "*dinikmati*" sepenuhnya yang berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sesuai harga sewa yang telah ditentukan.[35]

[34] Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Ke-2, PT Alumni, Bandung, 1986, hlm. 182-183

[35] Ibid, hlm. 220.

Untuk suatu barang yang dalam perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara pihak penyewa dan pihak pemberi sewa, merupakan tanggaung jawab penyewa. Namun, resiko barang yang dijadikan sebagai objek sewa-menyewa merupakan tanggung jawab pemilik barang atau pihak pemberi sewa.

Hal ini disebabkan karena, pihak penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang tersebut, sedangkan hak atas benda masih tetap berada pada pihak yang menyewakan. Maka dari itu apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab pemilik sepenuhnya, pihak penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali kerusakan yang terjadi terhadap objek barang tersebut rusak akibat adanya kesengajaan, atau ketika barang tersebut digunakan atau dalam pemakaiannya kurang adanya pemeliharaan.[36]

Dalam Islam, perjanjian sewa-menyewa dinamakan al-ijarah, berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya adalah al-'iwadh yang dalam bahasa indonesianya yaitu ganti

[36] Hasan, Baharudin Muhammad, *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata,* Undergraduate Thesis, IAIN Palangka Raya, 2017, hlm. 29-30 terdapat dalam http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/806/1/Skripsi%20Baharudin.pdf diakses pada Hari Rabu, 18 Desember 2019 pukul 19.07 WIB

dan upah. Menurut istilah, para ulama memiliki perbedaan dalam mendefinisikan makna ijarah. Namun, berdasarkan definisi-definisi para ulama, dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan, yang apabila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah.[37]

Dasar hukum al-ijarah terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi:

a) Firman Allah SWT:

i. Q.S. al-Baqarah (2): 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاآتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ، وَاتَّقُوا اللهَ، وَاعْلَمُوْا أَنَّ اللهَ بِمَاتَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

Artinya:

"*...Dan jika kamu ingin anakmu disusuknn oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yong patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*."

ii. Q.S. al-Qashash (28):

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

[37] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ctk. Ke-9, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 114-115

Artinya:

"*Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya*"

b) Hadis Nabi SAW:[38]

i. Hadis Nabi riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar:

أَعْطُوا ٱلأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya:

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

ii. Hadis Nabi riwayat al-Tirmidzi dari kakeknya 'Amr bin 'Auf alMuzani, dan riwayat al-Hakim dari kakeknya Katsir bin Abdillah bin 'Amr bin'Auf r.a.:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya:

"*Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali shulh yang mengltaramkan yang*

[38] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah terdapat dalam https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-ijarah, diakses pada Hari Minggu, 17 Juli 2022, pukul 10.39 WIB,

halal atau menghalalkan yang haram; dan knum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkanyang halol atau mengholalkan yang haram"

iii. Ijma' ulama tentang kebolehan melakukan akad ijarah.

iv. Kaidah fikih:

اَلأَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

Artinya:

"*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*."

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

Artinya:

"*Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan*"

h. Perjanjian Sewa Beli

Sewa beli adalah perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas, maka hak milik atas

barang tetap berada pada si penjual sewa, meski barang suda berada ditangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada si pembeli sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi barang. Penjual sewa berhak menarik kembali barang dari penguasaan pembeli sewa apabila pembeli sewa melakukan wanprestasi dalam melakukan cicilan pembayaran harga.[39]

Diberlakukannya UU Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 18 disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak mengambil tindakan sepihak atas barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Klausula baku itu seperti batal demi hukum. Maka demikian apabila pembeli sewa melakukan wanprestasi, maka penjual sewa sebagai pelaku usaha harus melakukan gugatan wanprestasi terlebih dahulu dipengadilan negeri dan meminta pengadilan negeri agar menghukum pembeli sewa untuk menyerahkan kembali barangnya.[40]

Dalam islam, istilah sewa beli dinamakan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT). Landasan dasar hukumnya terdapat di dalam Al-Quran Surat Al Baqarah ayat 233 seperti yang sudah dijelaskan di atas. Penjelasan Fatwa MUI mengenai hal ini adalah bahwa pihak

[39] Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Edisi Kedua, Ctk. Ke-9, Prenamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 64-65

[40] *Ibid*, hlm. 70-71

yang melakukan harus melaksanakan akad ijarah atau perjanjian sewa-menyewa terlebih dahulu, karena pemindahan kepemilikan baik yang berasal dari jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang dilakukan di awal akad ijarah adalah wa'd, yang hukumnya tidak mengikat. Maka, apabila perjanjian tersebut ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah berakhirnya akad ijarah.[41]

[41] http://sina-na.blogspot.com/2014/10/makalah-sewa-beli-ijarah-muntahiyah.html, diakses pada Hari Kamis, 9 Januari 2020, pukul 15.34 WIB

BAB III

KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

A. Kedudukan Benda Ditinjau Menurut Pasal 1977 KUHPerdata

Benda memiliki bermacam macam bentuk dan jenis, di dalam hukum perdata yang diatur dalam KUHPerdata jenis-jenis nya digolongkan dalam beberapa bentuk seperti benda berwujud dan benda tidak berwujud, benda bergerak dan benda tidak bergerak, dan lain-lain. Maka dari itu, manusia memerlukan suatu benda untuk memenuhi kebutuhannya sehingga benda benda tersebut memiliki manfaat yang bisa dimanfaatkan dengan baik oleh manusia.

Adanya kebutuhan yang diperlukan oleh manusia tersebut kemudian benda tersebut diperjual belikan dan untuk mendapatkannya dengan cara melalui suatu pembuatan perjanjian jual beli antara pembeli dan penjual barang. Namun, karena kebutuhan manusia beragam, maka pengeluarannya juga akan besar, sehingga konsumen akan membeli suatu barang namun dengan keterbatasan uang yang dimiliki, ada perjanjian yang memudahkan para konsumen untuk membeli barang secara angsuran atau cicilan, yaitu dengan perjanjian sewa beli.

Namun, pada praktiknya, perjanjian sewa beli ini berbeda dengan yang ada pada ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata, karena konsumen yang sudah melakukan perjanjian sewa beli belum dianggap sebagai pemilik sesungguhnya padahal barang yang hendak dibeli namun masih diangsur tersebut sudah berada

pada kekuasaannya. Keadaan ini menimbulkan problematika karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata. Lebih lanjut akan saya bahas di bawah ini sebagai berikut:

PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta merupakan salah satu unit bisnis PT Columbus Group yang berpusat di Jakarta. PT Columbus Group sendiri merupakan sebuah perusahaan retail berskala nasional yang bergerak dalam bidang penjualan produk kebutuhan, yang berfokus pada penjualan kebutuhan peralatan rumah tangga, yang dapat dibayarkan cash maupun sewa beli. PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta ini berpusat di Jl. MT Haryono No. 20 Yogyakarta dan memiliki sebuah showroom di Jl. Kaliurang KM 7 Yogyakarta.

Apabila seorang pembeli ingin mendapatkan suatu barang yang tersedia di tempat showroom tersebut, pembeli dapat memilih 2 opsi pembayaran, pembayaran secara cash atau sewa beli. Misalkan memilih opsi pembayaran dengan sewa beli, maka nanti akan diberikan formulir untuk diisi seperti identitas diri.

Setelah itu pihak pembeli akan dihubungi melalui nomer whatsapp yang telah ditulis jika petugas showroom tersebut akan datang ke rumah si pembeli untuk cek lokasi apakah rumah yang akan dikirimkan barang sewa beli nya sesuai dengan syarat dan ketentuan penjual. Jika sesuai, maka barang tersebut akan dikirimkan, kemudian pembeli membayar tagihannya setiap bulan, namun jika nantinya pembeli terlambat melakukan pembayaran maka pembeli

dikenakan denda sebesar 0.5% (setengah persen) perhari dari nilai angsuran sewa yang tertunggak ditambah dengan biaya penagihan sebesar Rp 10.000 (sepuluh ribu rupiah) setiap kali pihak penjual melakukan penagihan uang sewa. Apabila angsuran sewa tidak dibayarkan maka perjanjiannya akan batal dengan sendirinya dan seluruh pembayaran sewa dari pihak pembeli kepada pihak penjual menjadi hak milik pihak penjual sepenuhnya, dan pihak pembeli tidak dapat menuntut kembali angsuran sewa yang telah dibayarkan. Kemudian pihak penjual juga akan memasuki rumah pihak pembeli untuk mengambil alih kembali barang yang diangsur tersebut atau barang lain yang setara nilainya yaitu apabila barang angsuran tersebut sudah tidak ada tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.

Pada hakekatnya perjanjian sewa beli merupakan perjanjian campuran antara perjanjian jual beli dengan perjanjian sewa-menyewa yang berbentuk perjanjian baku, dimana isi, bentuk dan syarat-syaratnya ditentukan secara sepihak oleh penjual, sedangkan pembeli hanya tinggal menandatanganinya sebagai bentuk persetujuan. Perjanjian sewa beli ini juga tidak diatur di dalam undang-undang, sehingga tidak memiliki dasar hukum yang jelas.

Mengenai status kepemilikan pada benda diatur pada Pasal 1 Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No.34/kp/II/80 berisi tentang :

1. Sewa beli (Hire Purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu

perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjualan kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

2. Jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjualan kepada pembeli pada saat barangnya disertakan oleh penjual kepada pembeli.

Menurut perjanjian sewa beli, pembeli merupakan orang yang menguasai barang yang masih dalam tahap pelunasan, sehingga pembeli dianggap sebagai penyewa. Dilihat dari dasar hukum sewa menyewa Pasal 1548 KUH Perdata, menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya.[42]

[42] Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2020, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", terdapat dalam https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum, diakses pada Hari Minggu tanggal 3 Juli 2022, pada pukul 19.34 WIB

Dilihat dari definisi dan penjelasan mengenai perjanjian sewa menyewa ini, dalam penguasaan barang, pembeli sebagai penyewa hanya boleh mengambil kenikmatan dari suatu barang sedangkan hak miliknya masih berada di penjual.

Penguasaan "*benda bergerak yang tidak berupa bunga, atau piutang yang tidak atas tunjuk berlaku ketentuan siapa yang menguasainya dianggap pemiliknya*" sebagai yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1977 ayat (1). Berikut dibawah ini ada penjelasan teori mengenai penguasaan yaitu eigendomstheorie dan legitimatietheorie.

1. Eigendomstheorie

   Teori ini dikemukakan oleh Meijers, yang menafsirkan Pasal 1977 KUHPerdata secara gramatikal. Menurut Mejers siapa yang menguasai benda bergerak secara jujur ia adalah pemilik benda itu, tanpa memperhatikan apakah ada alas hak yang sah atau tidak, apakah berasal dari orang yang berwenang mengauasai benda itu atau tidak. Teori ini mengesampingkan Pasal 584 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu levering, yaitu harus ada alas hak yang sah dan harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda itu. Masalahnya adalah, pasal. mana yang harus diikuti diantara dua pasal tersebut dan Mejers berpendapat Pasal 1977 KUHPerdata yang diikuti, berarti mengabaikan dua syarat sahnya levering, dan oleh karena itu pada masa sekarang teori Mejers ini sudah ditinggalkan orang.

2. Legitimatietheorie

Teori ini dikemukakan oleh Paul Scholten: Pada umunya hak milik atas suatu barang hanya dapat berpindah secara sah bila seseorang memperolehnya dari orang yang berhak memindahkan hak milik atas barang tersebut yaitu pemiliknya. Akan tetapi dapat dimengerti, bahwa kelancaran lalu lintas hukum akan sangat terganggu, jika dalam setiap jual beli barang bergerak si pembeli harus menyelidiki terlebih dahulu apakan si penjual sungguh-sungguh mempunyai hak milik atas barang yang dijualnya.

Untuk kepentingan kelancaran lalu lintas hukum itulah, Pasal 1977 KUHPerdata menetapkan mengenai barang bergerak si penjual dianggap sudah cukup membuktikan hak miliknya dengan mempertunjukkan bahwa ia menguasai barang itu seperti seorang pemilik, yaitu bahwa menurut keadaan yang tampak barang itu seperti kepunyaannya sendiri. Jadi ia tidak usah memperlihatkan cara bagaimana ia memperoleh penguasaan atas benda tersebut, tak usah ia memperlihatkan tanda bukti tentang hak miliknya dan pembeli yang percaya atas adanya bezit di pihak penjual tersebut akan dilindungi oleh undang-undang.

Jika kemudian ternyata si penjual bukan pemilik tetapi misalnya hanya meminjam barang itu dari pemilik, maka barang itu akan menjadi milik si pembeli (pembeli yang beritikad baik). Bezit bukan sebagai hak milik, jadi siapa yang secara jujur menguasai benda tak bergerak ia dilindungi oleh undang-undang. Jika dihubungkan dengan Pasal 584 KUHPerdata tentang syarat- syaratnya sahnya levering, teori Paul Scholten ini mengabaikan satu syarat *levering*, yaitu "*tidak perlu berasal dari orang yang berwenang*

menguasai benda itu", melainkan cukup dengan anggapan saja bahwa benda itu memang berasal dari yang berwenang menguasainya, demi kelancaran lalu lintas hukum.

Tujuan teori ini adalah melindungi pihak ketiga yang jujur, tetapi agar tidak terlalu luas penafsirannya, maka dikatakan bahwa perindungan hukum yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata hanya berlaku terhadap perbuatan-perbuatan dalam perdagangan. Jadi, seseorang yang bagaimanapun jujurnya menerima suatu benda sebagai hadiah, tidak dilindungi oleh hukum, karena bisa saja benda itu beasal dari benda curian, sedangkan kasus pemberian hadiah tidak termasuk sebagai perbuatan perdagangan. Pembatasan yang diajarkan oleh Paul Scholten ini disebut "*rechtsvefijning"* (penghalusan hukum).[43]

Menurut penjelasan mengenai isi perjanjian sewa beli PT Columbus Megah Mitrasarana dengan konsumen adalah bahwa apabila konsumen wanprestasi maka segala perbuatan hukum yang telah dilakukan menjadi hapus, barang sewa yang sudah ada di dalam penguasaan konsumen ditarik kembali secara paksa tanpa memperhitungkan nilai pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak konsumen, seluruh pembayaran sewanya menjadi milik pihak penjual sepenuhnya dan konsumen tidak dapat menuntut kembali haknya. Penguasaan barang sewa tersebut sesuai dengan penjelasan sewa secara murni karena bisa

[43] ninyasminelisasih.com/2011/08/14/teorihukumbenda/, diakses pada Hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 18.35 WIB

ditarik sepenuhnya oleh penjual dan angsuran yang telah dibayarkan oleh konsumen hangus, apabila perjanjiannya batal.

Namun apabila isi perjanjian itu disangkutpautkan dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata, Penguasaan "*benda bergerak yang tidak berupa bunga, atau piutang yang tidak atas tunjuk berlaku ketentuan siapa yang menguasainya dianggap pemiliknya*" dan ketentuan perjanjian jual beli yang merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensuil yaitu perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (pasal 1458 KUHPerdata)[44] itu bahwa sesunggunya hal itu tidak diperbolehkan karena konsumen memiliki ½ hak milik atas barang sewa itu dikarenakan konsumen telah menyepakati perjanjian sewa beli dan memiliki iktikad baik dengan membayarkan angsuran sewanya, sehingga tidak boleh barang sewa itu ditarik begitu saja dari penguasaan konsumen dan tidak boleh perjanjian sewa beli juga batal begitu saja. Apabila konsumen wanprestasi atas pembayaran angsurannya maka tidak boleh dilakukan perampasan, melainkan dilakukan dengan gugatan wanprestasi.

Tindakan pembatalan secara sepihak terhadap perjanjian yang dilakukan oleh penjual tersebut juga bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 11 juni 1958 No. 279 K/BIP/1975 yang mengandung prinsip hukum bertindak sendiri merampas benda sengketa tidak

[44]https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=968#:~:text=Perjanjian%20jual%20beli%20merupakan%20suatu,dilihat%20dari%20sisi%20hukum%20nasional, diakses pada Hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 21.02 WIB

dapat dibenarkan dan benda sengketa itu harus dikembalikan dalam kedaan semula.

Selanjutnya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 30 September 1986 No.935 K/PDT/1985 yang berisi pertimbangan hukum yang pada intinya bahwa di pandang dari sudut keadilan dan moral adalah tidak patut bentuk dan isi perjanjian yang melenyapkan hak pembeli atas suatu barang yang dibeli, hanya disebabkan keterlambatan atau kesulitan pembayaran angsuran terakhir tanpa mempertimbangkan jumlah angsuran yang telah dibayar.

Secara hukum pidana terlihat bahwa tindakan penjual mengambil secara paksa barang yang sudah dalam penguasaan pembeli tanpa persetujuan pembeli dapat dikatagorikan suatu perbuatan perampasan hak yang melanggar Pasal 335 KUHP. Dengan demikian atas dasar ketentuan dan pertimbangan hukum, baik secara perdata maupun pidana, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual secara yuridis normatif sangat bertentangan dengan aturan hukum. Oleh karena itu apabila dilihat secara yuridis, isi perjanjian sewa beli dibuat secara sepihak dalam bentuk standar atau baku oleh penjual adalah dapat dibatalkan, sebab pada prinsipnya KUHPerdata mengandung prinsip bahwa setiap orang bebas membuat suatu perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.[45]

[45] Azizi, Zulfarani, *Journal Ilmiah Rinjani Universitas Gunung Rinjani* Vol. 7 No.1 Tahun 2019, "Analisis Yuridis Terhadap Pembeli Sewa Kendaraan Bermotor Yang Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)", hlm. 66-67, terdapat dalam https://jurnal.ugr.ac.id › jir, diakses pada Hari Selasa, 28 Juni 2022, pukul 03.02 WIB

B. Keabsahan Perjanjian Sewa Beli jika dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata

Dalam perjanjian baku terdapat klausul baku yang merupakan pernyataan yang ditetapkan secara sepihak oleh salah satu pihak, lazimnya adalah pelaku usaha, sehingga konsumen hanya mempunyai pilihan menyetujui atau menolaknya (*take it or leave it contract*). Penetapan secara sepihak ini biasanya menimbulkan masalah karena bersifat berat sebelah. Di antara klausul baku yang dinilai memberatkan dalam suatu perjanjian baku adalah klausula eksonerasi atau klausula eksemsi. Klausula eksonerasi atau klausula eksemsi adalah klausula yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari pelaku usaha. Klausula ini bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Klausula eksonerasi yang muncul dalam perjanjian sewa beli misalnya klausula yang menyatakan bahwa perusahaan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan. Klausula tersebut membatasi tanggung jawab pelaku usaha/kreditur untuk membayar ganti rugi kepada konsumen/debitur.[46]

[46] Ary Primadyanta, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Di Surakarta*, hlm 24-25, https://core.ac.uk/download/pdf/11715212.pdf, diakses pada Hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 19.00 WIB

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur ada empat syarat keabsahan perjanjian, yaitu :[47]

1. Adanya kesepakatan para pihak

   Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2. Kecakapan para pihak

   Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan tentang orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:[48]

   a. Orang-orang yang belum dewasa. Menurut Undang-undang, saat seorang laki-laki dewasa adalah ketika ia telah berumur 21, atau telah berumur 19 tahun bagi perempuan. Orang-orang yang belum dewasa ini semua perbuatan hukumnya diwakili oleh orang tua atau walinya.

---

[47] https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnyalt4c3d1e98bb1bc, diakses pada Hari Minggu, 3 Juli 2022, pukul 20.25 WIB

[48] https://www.legalakses.com/orang-yang-tidak-cakap-melakukan-perbuatan-hukum/ diakses pada Hari Minggu, tanggal 3 Juli 2022 pukul 21.33 WIB

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuann, yaitu orang gila atau hilang ingatan. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan semua perbuatan hukumnya diwakili oleh pengampunya.

c. Perempuan dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Misalnya, penjualan harta bersama dalam perkawinan yang dilakukan oleh istri harus mendapat persetujuan suami. Tanpa adanya persetujuan suami, maka seorang istri dapat dianggap tidak cakap.

d. Orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya. Misalnya, menurut Undang-undang Perseroan Terbatas (PT), yang dapat mewakili perbuatan hukum PT adalah Direktur. Seorang manajer dianggap tidak cakap mewakili perusahaan tempatnya bekerja jika tidak ada pemberian kuasa dari direktur.

3. Objek tertentu

Objek tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Berkaitan dengan jenis barang yang dapat disewabelikan, yang merupakan bagian dari perjanjian sewa beli yang tidak termasuk klausul yang telah dibakukan, dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tanggal 1 Februari 1980, barang-barang yang dapat disewabelikan adalah barang niaga tahan lama yang baru, dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari produksi sendiri maupun hasil perakitan dalam negeri.

Pada umumnya barang yang disewabelikan adalah kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, perumahan (bangunan rumahnya saja, seperti flat), alat-alat berat untuk pembangunan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Departemen Perdagangan sampai dengan tahun 1996 pada perusahaan sewa beli di seluruh Indonesia, khususnya pada perjanjian sewa beli untuk barang-barang bergerak, barang-barang yang disewabelikan terdiri dari kendaraan bermotor (otomotif) baik mobil maupun sepeda motor, mesin-mesin biasa maupun alat-alat berat, barang-barang alat rumah tangga dan elektronika.[49]

4. Causa yang halal

Causa yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (atau biasa disingkat UUPK), Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam bentuk dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.[50]

---

[49] Ary Primadyanta, *Op.Cit,* hlm. 25-26

[50]https://gatrik.esdm.go.id/assets/uploads/download_index/files/e39ab-uu-nomor-8-tahun-1999.pdf diakses pada Hari Rabu, 28 Juni 2022 pukul 02.24 WIB, hlm. 3

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

Dalam ketentuan Pasal 18 UUPK ayat (1) sampai (4) menyatakan bahwa :[51]

a. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :
    1) Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
    2) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
    3) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atau barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
    4) Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk

[51] *Ibid,* hlm. 9-10

melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan langsung dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

5) Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;

6) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

7) Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya

8) Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

b. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau yang pengungkapannya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

c. Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ketentuan Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

d. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

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

Pelaksanaan perjanjian sewa beli barang pada perusahaan retail dituangkan dalam bentuk tertulis, yakni dalam bentuk perjanjian baku. Isi atau klausula-klausula perjanjian tersebut dibakukan dan dituangkan dalam formulir (blanko). Calon pembeli cukup mentandatanganinya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian. Penandatanganan perjanjian tersebut menunjukkan bahwa kedua belah pihak telah sepakat akan isi perjanjian yang mulai berlaku dan mengikat sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian oleh pembeli dan berakhir setelah pembeli memenuhi kewajibannya. Perjanjian baku dalam kenyataannya menjadi satu kontroversi dalam pembahasan mengenai hukum perjanjian terutama mengenai keabsahan perjanjian baku tersebut. Penilaian keabsahan perjanjian baku seharusnya tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Apabila dilihat dari segi prinsip kebebasan berkontrak, pembeli memiliki kebebasan untuk memilih melakukan perjanjian sewa beli tersebut atau tidak

namun disisi lain pembeli tidak mendapatkan prinsip kebebasan berkontrak dalam memilih atau menentukan serta menolak klausula yang dianggap tidak sesuai dengan kehendaknya. Klausula baku merupakan bentuk dari perjanjian sewa beli yang memungkinkan perusahaan retail untuk menuangkan klausula-klausula yang memberikan kedudukan yang tidak seimbang dalam perjanjian sehingga memberatkan atau merugikan pihak pembeli.[52]

Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan walaupun ada kesepakatan dalam perjanjian, namun jika karena kesalahan atau paksaan, perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan. Pun apabila dilihat dari pengertian Pasal 1320 KUHPerdata tidak lebih dari sekedar menghindari hubungan yang tidak adil seperti pada asas itikad baik. Berawal dari pemahaman asas ini, setiap perjanjian sewa beli harus bersumber dari dan mencerminkan asas keseimbangan antara para pihak. Dapat disebutkan di sini bahwa salah satu syarat untuk menghasilkan perjanjian sewa beli adalah ketidakseimbangan kondisi ekonomi para pihak. Oleh karena itu, pada kenyataannya hubungan yang tidak adil bukanlah hubungan antara para pihak namun karena adanya perbedaan status ekonomi menjadi penyebab perjanjian merugikan.

Sebagai kesepakatan, sewa beli juga merupakan suatu perbuatan hukum menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, karena setiap perjanjian yang dicapai,

---

[52] Vienna P. Setiabudi, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor* |Vol.I/No.1/April-Juni/2013, terdapat dalam http://repo.unsrat.ac.id/403/1/WANPRESTASI_DALAM_PERJANJIAN_SEWA_BELI.pdf diakses pada Hari Senin, 20 Juni 2022, pukul 23.04 WIB

adalah sah menurut hukum bagi yang membuat kesepakatan. Perlu ditekankan bahwa dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, bukan berarti para pihak bebas membuat janji sesuai dengan keinginannya sendiri.

Oleh karena itu, dapat ditetapkan bahwa kebebasan melakukan kontrak dibatasi oleh persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer butir ke-4, yang menyebutkan bahwa harus ada alasan yang sah untuk mencapai suatu kesepakatan. Menurut Pasal 1335 KUHPer, "perjanjian yang dibuat tanpa alasan, atau perjanjian yang dicapai karena alasan yang salah atau dilarang tidak sah secara hukum."[53]

Perjanjian sewa beli apabila dikaitkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata merupakan perjanjian yang tidak sah karena bertentangan dengan UU yang mengatur, seperti halnya yang pertama, apabila pembeli wanprestasi atas pembayaran barang, maka penjual memberikan denda sebesar 0.5% (setengah persen) perhari dari nilai angsuran sewa yang tertunggak ditambah dengan biaya penagihan sebesar Rp 10.000 (sepuluh ribu rupiah) setiap kali pihak penjual melakukan penagihan uang sewa; kedua, adanya pembatalan perjanjian secara sepihak, uang angsuran yang telah dibayarkan menjadi milik penjual sepenuhnya dan pembeli tidak memiliki hak untuk menuntut kembali angsuran yang telah dibayarkan; ketiga, penjual melakukan perampasan untuk mengambil alih kembali barang yang diangsur atau barang lain yang setara nilainya yaitu apabila

[53] Maharani Harum Puspita Sari, Mia Hadiati, *Jurnal Hukum Adigama* Volume 3 Nomor 1 Juli 2020 E-ISSN: 2655-7347, "Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor.931 K/PDT/2019" , terdapat dalam http://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/9197/5817, diakses pada Hari Senin, 27 Juni 2022, pukul 13.47 WIB

barang angsuran tersebut sudah tidak ada, tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli; keempat, memaksa konsumen di dalam perjanjiannya untuk membatalkan perjanjian sewa beli akibat wanprestasi tanpa diperlukan putusan Pengadilan Negeri terlebih dahulu dengan melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata; kelima, memaksa konsumen menyetujui adanya perampasan tanpa menganggap itu merupakan sebuah pelanggaran, padahal pembeli sudah beriktikad baik untuk memenuhi perjanjian tersebut dengan menyerahkan sebagian pembayaran untuk melunasi barang tersebut yang berarti bahwa pembeli sebenarnya memiliki ½ hak milik sesuai dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata dan perjanjian jual beli.

Apabila dilihat dari ketentuan *dwingend recht*, bahwa hukum benda bersifat memaksa, artinya harus dipatuhi, tidak dapat disimpangi atau di tiadakan oleh seseorang atau para pihak, termasuk membuat peraturan baru yang menyimpang dari yang telah ditetapkan. Artinya seseorang atau para pihak dapat mengadakan suatu hak kebendaan atas benda tertentu, selain yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam undang-undang.[54]

Seperti yang telah diketahui, hukum memiliki banyak asas hukum, berikut penjabaran asas hukum yang disangkutpautkan dengan yang isi Perjanjian Sewa Beli PT Columbus Megah Mitrasarana:

[54] Arida Mahmudyah, *Jurnal Wasaka Hukum* | Vol. 7 No. 2, Agustus 2019, "Konsekuensi Hukum Penguasaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemiliknya)", Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Sultan Adam Banjarmasin, hlm. 335-336, terdapat dalam https://ojs.stihsa-bjm.ac.id, diakses pada Hari Minggu tanggal 3 Juli 2022 pada pukul 10.43 WIB

a. Asas *Totaliteit* = Seseorang yang mempunyai hak atas suatu barang maka ia mempunyai hak atas keseluruhan barang itu / bagian-bagian yang tidak tersendiri. Menurut asas ini, konsumen memiliki hak untuk mengambil kenikmatan atas barang sewa beli, namun jika disangkutpautkan dengan Pasal 1977 KUHPerdata dan ketentuan perjanjian jual beli, konsumen memiliki hak lain yaitu bahwa konsumen memiliki ½ hak milik atas barang sewa beli.

b. Asas *Konsensualitas* = Suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika telah tercapai kesepakatan para pihak dan sudah memenuhi syarat sahnya kontrak.[55] Asas ini diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, namun mengenai causa yang halal masih belum terpenuhi dikarenakan adanya beberapa pasal dari perjanjian baku sewa beli yang merugikan konsumen, seperti misalnya pembeli melakukan wanprestasi dikarenakan terlambat melakukan pembayaran, maka pembeli dikenakan denda sebesar 0.5% (setengah persen) perhari dari nilai angsuran sewa yang tertunggak ditambah dengan biaya penagihan sebesar Rp 10.000 (sepuluh ribu rupiah) setiap kali pihak penjual melakukan penagihan uang sewa, apabila angsuran sewa tidak dibayarkan maka perjanjiannya akan batal dengan sendirinya dan seluruh pembayaran sewa dari pihak pembeli kepada pihak penjual menjadi hak milik pihak penjual sepenuhnya, dan pihak pembeli tidak dapat menuntut kembali angsuran sewa yang telah dibayarkan.

---

[55] https://heylawedu.id/blog/bedah-materi-pkpa-100-asas-asas-hukum-calon-advokat-wajib-tahu, diakses pada Hari Kamis, tanggal 14 Juli 2022, pukul 18.16 WIB

Kemudian pihak penjual juga akan memasuki rumah pihak pembeli untuk mengambil alih kembali barang yang diangsur tersebut atau barang lain yang setara nilainya yaitu apabila barang angsuran tersebut sudah tidak ada tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pembeli, yang mana hal ini merupakan perampasan atas barang dan hak konsumen.

c. Asas kebebasan berkontrak terlihat di dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa segala sesuatu perjanjian yang dibuat adalah sah bagi para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[56] Sebenarnya dalam kasus ini tidak adanya asas kebebasan berkontrak karena perjanjian yang disetujui merupakan perjanjian baku, namun karena kebutuhan, konsumen akan menandatangani perjanjian, namun tidak serta merta hak konsumen bisa diganggu gugat dengan seenaknya seperti perampasan barang dan pemaksaan kehendak konsumen untuk menerima peraturan tersebut dan untuk tidak menganggap hal yang dilakukan oleh penjual/pelaku usaha tersebut sebagai suatu pelanggaran akibat terjadinya wanprestasi, karena seharusnya permasalahan wanprestasi tidak diberlakukan dengan aturan seperti itu oleh penjual namun seharusnya dilakukan dengan gugatan wanprestasi.

Selain itu, penjual juga memaksa konsumen untuk membatalkan perjanjian sewa beli akibat wanprestasi tanpa diperlukan putusan Pengadilan Negeri terlebih dahulu dengan melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata, padahal pasal ini tidak boleh dikesampingkan karena atas

[56] https://www.saplaw.top/asas-asas-hukum-perikatan-yang-harus-diketahui/ diakses pada Hari Kamis, 14 Juli 2022, pukul 18.26 WIB

putusan Mahkamah Agung No. 2821K/Pdt/2009 menyatakan suatu perjanjian yang mengesampingkan pasal 1266 KUHPerdata adalah bertentangan dengan keadilan dan itikad baik.[57]

d. Asas Pacta Sunt Servanda/Asas Kepastian Hukum, jika diterjemahkan dari bahasa latin, *pacta sunt servanda* berarti janji harus ditepati. Asas Iktikad Baik, Berdasarkan Simposium Hukum Perdata Nasional, iktikad baik hendaknya diartikan sebagai:

   1) Kejujuran saat membuat kontrak;
   2) Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabatan, para pihak dianggap beriktikad baik; dan
   3) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian, baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan kesepakatan dalam kontrak; atau semata-mata untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak.

Dalam kasus ini, konsumen sudah menerima perjanjian sewa beli dengan melakukan iktikad baik dengan membayar biaya sewa barang sewa beli yang sudah diterima dengan baik dan jujur. Namun ketika proses penandatangan perjanjian sewa beli yang dilakukan konsumen, konsumen tidak diperbolehkan memiliki, mencopy maupun memfoto perjanjian sewa beli tersebut sebagai barang bukti tertulis oleh pihak pelaku usaha.

---

[57] Oktavia Mega Rani, *Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dalam Putusan Pengadilan*, terdapat dalam https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/9131/Oktavia%20M%20R%20Komplit.pdf?sequence=1 diakses pada Hari Rabu, 20 Juli 2022 pukul 05.30 WIB

Hal ini menjadikan tidak adanya kepastian hukum yang jelas dan dikhawatirkan pihak penjual tidak melakukan iktikad yang baik terhadap konsumen. Atas dasar ini, hal ini menyimpangi asas kepercayaan.[58]

e. Asas keseimbangan

Pelaku usaha mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan konsumen, namun pelaku usaha memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Disini terlihat bahwa kedudukan pelaku usaha yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi seimbang. Apabila asas ini disangkutkan dengan isi perjanjian baku sewa beli, perjanjiannya tidaklah seimbang karena pasal pasalnya dibuat sendiri oleh pelaku usaha sehingga isinya hanya memprioritaskan kepentingan pelaku usaha saja tanpa memperdulikan kepentingan dan hak konsumen.[59]

---

[58] https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf?page=2 diakses pada Hari Kamis, 14 Juli 2022, pukul 19.03 WIB

[59] Ary Primadyanta, Op.Cit, hlm. 18

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sewa beli merupakan gabungan dari perjanjian jual beli dan sewa menyewa yang berarti bahwa konsumen yang melakukan perjanjian sewa beli ini tidak hanya menyewa saja namun juga membeli, maka dari itu sesungguhnya konsumen memiliki ½ hak milik atas barang sewa beli berdasarkan Pasal 1977 KUHPerdata dan perjanjian jual beli, sehingga apabila konsumen melakukan wanprestasi, tidak boleh pelaku usaha/penjual melakukan penarikan paksa suatu barang begitu saja dan perjanjian sewa menjadi hapus begitu saja, namun harus melalui gugatan wanprestasi.
2. Isi perjanjian sewa beli PT Columbus Megah Mitrasarana Yogyakarta tidak memenuhi asas-asas hukum perjanjian, seperti asas totaliteit/asas totalitas, asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, asas *pacta sunt servanda*/asas kepastian hukum, asas kepercayaan, juga tidak sesuai dengan ketentuan UUPK, Pasal 1320 KUHPerdata dan keadilan. Oleh karena banyaknya kekurangan dan kelemahan dari isi perjanjian sewa beli yang berlaku, perjanjian sewa beli PT Columbus Megah Mitrasarana ini tidak sah secara hukum.

B. Saran

Agar tetap mendapatkan kelancaran bisnis, sebaiknya PT Columbus Megah Mitrasarana tetap mematuhi asas-asas hukum perjanjian dan peraturan perundang undangan yang berlaku tanpa mengesampingkan suatu peraturan serta tidak memaksakan kehendak kepada customer dengan melakukan perampasan, karena apabila konsumen yang melakukan perjanjian sewa beli teliti dalam membaca isi perjanjian dan memahami hukum dengan baik lalu customer merasa dirugikan atas aturan tersebut, konsumen dapat mengangkat kasusnya lebih jauh, apalagi dijaman yang modern ini kasus dalam hal apapun bisa dengan mudah tersebar di media social. Jika hal itu terjadi, itu bisa merusak citra/nama baik perusahaan dan mengurangi kepercayaan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Hukum Islam di Indonesia*, Ctk. Ke-1, Citra Media, Yogyakarta, 2006.

Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah Mengenal Syariah Islam Lebih Dalam*, Robbani Press, Jakarta, 2008.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ke-2, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

_____, *Hukum Perjanjian*, Ctk. ke-4, Penerbit PT Alumni, Bandung, 2010.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ctk. Ke-3, Prenada Media Grup (Kencana), Jakarta, 2013.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Ke-2, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 1989.

Dr.H.Ishaq, Dasar Dasar Ilmu Hukum, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Ke-1, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013.

Ghuffron A. Mas Adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Ctk. Ke-1, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.

H. Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Ctk. Ke-1Edisi III, PT. Alumni, Bandung, 2006.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ctk. Ke-9, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), Ctk. Ke-1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Lukman Santoso Az, Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangnnya, Ctk. Ke-1, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019.

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat,Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Ctk. Ke-3, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2012.

Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Ctk. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Ctk. Ke-2, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Indonesia*, Buku Kesatu, Ctk. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2003.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Ctk. Ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Edisi Kedua, Ctk. Ke-9, Prenamedia Group, Jakarta, 2015.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Ctk, ke-5, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2014.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Ctk. Ke-1, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Ke-2, PT Alumni, Bandung, 1986.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung RI berdasarkan Surat Edaran No.3/1963 tanggal 4 Agustus 1963

Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tanggal 1 Februari 1980

Putusan Mahkamah Agung No. 2821K/Pdt/2009

D. Data Elektronik

Arida Mahmudyah, *Jurnal Wasaka Hukum* | Vol. 7 No. 2, Agustus 2019, "Konsekuensi Hukum Penguasaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemiliknya)", Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Sultan Adam Banjarmasin, hlm. 335-336, terdapat dalam https://ojs.stihsa-bjm.ac.id, diakses pada hari Minggu tanggal 3 Juli 2022 pada pukul 10.43 WIB.

Ary Primadyanta, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Di Surakarta*, hlm 24-25, https://core.ac.uk/download/pdf/11715212.pdf, diakses pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 19.00 WIB.

Azizi, Zulfarani, *Journal Ilmiah Rinjani Universitas Gunung Rinjani* Vol. 7 No.1 Tahun 2019, "Analisis Yuridis Terhadap Pembeli Sewa Kendaraan Bermotor Yang Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)", hlm. 66-67, terdapat dalam https://jurnal.ugr.ac.id › jir, diakses pada hari Selasa, 28 Juni 2022, pukul 03.02 WIB.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah terdapat dalam https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-ijarah, diakses pada Hari Minggu, 17 Juli 2022, pukul 10.39 WIB.

Hasan, Baharudin Muhammad, *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata. Undergraduate Thesis*, IAIN Palangka Raya, 2017, hlm. 29-30 terdapat dalam http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/806/1/Skripsi%20Baharudin.pdf diakses pada Hari Rabu, 18 Desember 2019 pukul 19.07 WIB.

http://eprints.unpam.ac.id/7142/ diakses pada Hari Sabtu, 17 Agustus 2019, pukul 20.00 WIB.

http://sina-na.blogspot.com/2014/10/makalah-sewa-beli-ijarah-muntahiyah.html, diakses pada Hari Kamis, 9 Januari 2020, pukul 15.34 WIB.

https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/11694?show=full, diakses pada Hari Minggu, 17 Juli 2022, pukul 03.40 WIB.

https://gatrik.esdm.go.id/assets/uploads/download_index/files/e39ab-uu-nomor-8-tahun-1999.pdf diakses pada Hari Rabu, 28 Juni 2022 pukul 02.24 WIB.

https://heylawedu.id/blog/bedah-materi-pkpa-100-asas-asas-hukum-calon-advokat-wajib-tahu, diakses pada hari Kamis, tanggal 14 Juli 2022, pukul 18.16 WIB.

https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=968#:~:text=Perjanjian%20jual%20beli%20merupakan%20suatu,dilihat%20dari%20sisi%20hukum%20nasional, diakses pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 21.02 WIB.

https://muhammadiyah.or.id/jual-beli-dalam-islam/ diakses pada Hari Minggu tanggal 17 Juli 2022, pukul 14.30 WIB.

https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf?page=2 diakses pada hari Kamis, 14 Juli 2022, pukul 19.03 WIB.

https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnyalt4c3d1e98bb1bc, diakses pada hari Minggu, 3 Juli 2022, pukul 20.25 WIB.

https://www.legalakses.com/orang-yang-tidak-cakap-melakukan-perbuatan-hukum/ diakses pada hari Minggu, tanggal 3 Juli 2022 pukul 21.33 WIB.

https://www.saplaw.top/asas-asas-hukum-perikatan-yang-harus-diketahui/ diakses pada hari Kamis, 14 Juli 2022, pukul 18.26 WIB.

KBBI, https://kbbi.web.id/perjanjian, diakses pada tanggal 11 September 2019, pukul 14.28 WIB.

Maharani Harum Puspita Sari, Mia Hadiati, *Jurnal Hukum Adigama* Volume 3 Nomor 1 Juli 2020 E-ISSN: 2655-7347, "Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor.931 K/PDT/2019" , terdapat dalam http://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/9197/5817, diakses pada hari Senin, 27 Juni 2022, pukul 13.47 WIB.

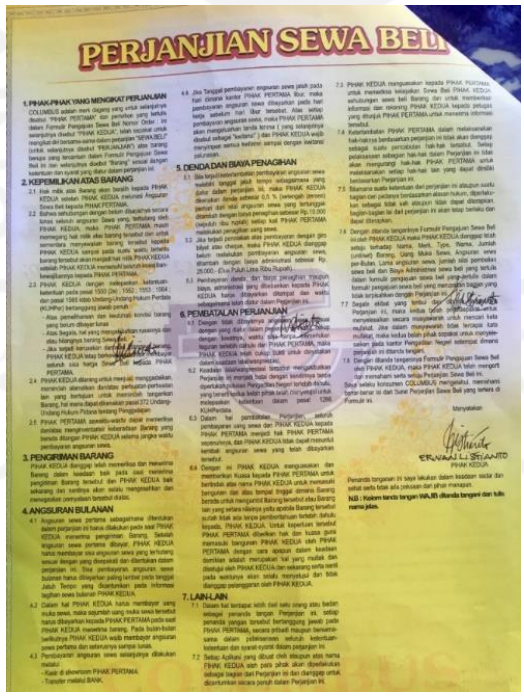
Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, *Jurnal Analogi Hukum*, 2 (2) (2020), 221–227, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", terdapat dalam https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum, diakses pada hari Minggu tanggal 3 Juli 2022, pada pukul 19.34 WIB.

ninyasminelisasih.com/2011/08/14/teorihukumbenda/, diakses pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022, pukul 18.35 WIB.

Oktavia Mega Rani, *Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dalam Putusan Pengadilan*, terdapat dalam https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/9131/Oktavia%20M%20R%20Komplit.pdf?sequence=1 diakses pada Hari Rabu, 20 Juli 2022 pukul 05.30 WIB.

Vienna P. Setiabudi, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor,* Vol.I/No.1/April-Juni/2013, terdapat dalam http://repo.unsrat.ac.id/403/1/WANPRESTASI_DALAM_PERJANJIAN_SEWA_BELI.pdf diakses pada hari Senin, 20 Juni 2022, pukul 23.04 WIB.

LAMPIRAN



PERJANJIAN SEWA BELI

1. PIHAK-PIHAK YANG MENGIKAT PERJANJIAN

2. KEPEMILIKAN ATAS BARANG

3. PENGIRIMAN BARANG

4. ANGSURAN BULANAN

5. DENDA DAN BIAYA PENAGIHAN

6. PEMBATALAN PERJANJIAN

7. LAIN-LAIN

LAMPIRAN PLAGIASI

FAKULTAS HUKUM
Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 231/Perpus/20/H/VII/2022

Bismillaahhirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: **Ngatini, A.Md.**
NIK	: **931002119**
Jabatan	: **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Hasna Amalia Faza
No Mahasiswa	: 15410010
Fakultas/Prodi	: Hukum
Judul karya ilmiah	: KEDUDUKAN BENDA DALAM PERJANJIAN SEWA BELI BERDASARKAN PASAL 1977 KUHPERDATA

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20**.%

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 20 Juli 2022 M
21 Dzulhijah 1443 H

a.n. Dekan
u.b. Ka. Divisi Perpustakaan

Ngatini, A.Md.