

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN OBYEK PERJANJIAN BELI SEWA

LEGAL ANALYSIS CONCERNING REDIRECTION OF THE OBJECT HIRE PURCHASE AGREEMENT

Putut Sriyanto

Kanwil Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) NTB.

Email : sriyantoputut@gmail.com.

Naskah diterima : 03/02/2016; direvisi : 01/03/2016; disetujui : 05/04/2016

ABSTRACT

Objects of this research are to know the regulations of hire purchase according to the Law of Indonesia and its implementation, along with legal implication of redirection of object agreement which conducted by debtor, and to know the problem solution if there is a default related to redirection of object by debtor. Type of this research is a normative legal research, that is done by examination of rules contained in legislation (in abstracto) and seek legal facts that occurred in the field (in concreto). Approach of this study are legislation approach, conceptual approach, and case approach. Techniques and collection data of this research is primary data. The agreement of hire purchase is not regulated specifically in Indonesia Code Civil, but based on freedom of agreement. The implementation of hire purchase agreement conducted by PT Bahana Lestari Morindo Mataram made by non formal agreement. Legal consequence of redirection of object agreement to the third party is a default, give the rights to the seller of hire to sue compensation, cancel the agreement and to required a criminal charge. Legal problem caused by redirection of object hire purchase agreement shall be settle through non judicial settlement (nonlitigation) and judicial settlement in way of a civil claim and a criminal charge.

Keywords: Redirection of Objects, hire purchase, legal implication

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan Beli-Sewa menurut Hukum Indonesia dan pelaksanaannya, beserta akibat hukum pengalihan obyek perjanjian tersebut yang dilakukan oleh debitur, serta untuk mengetahui penyelesaian masalah jika terjadi wanprestasi terkait dengan pengalihan obyek oleh debitur. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan (*inabstracto*) serta melihat fakta-fakta hukum yang terjadi di lapangan (*inconcreto*), dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, Pendekatan konseptual, beserta pendekatan Kasus serta Teknik dan Alat Pengumpulan Data yang digunakan yaitu data Primer. Perjanjian Beli-sewa tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, akan tetapi berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Pelaksanaan Perjanjian Beli-Sewa yang dilakukan oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram dibuat dengan akta di bawah tangan dalam bentuk perjanjian baku (*contract standard*). Akibat hukum terhadap pengalihan obyek Beli-Sewa kepada pihak ketiga merupakan wanprestasi, memberikan hak kepada penjual sewa untuk menuntut ganti kerugian, pembatalan perjanjian dan penuntutan secara pidana. Penyelesaian masalah pengalihan obyek perjanjian Beli-Sewa oleh debitur kepada pihak ketiga dilakukan dengan cara penyelesaian di luar pengadilan (*non litigasi*), selain itu dapat pula diselesaikan melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan perdata atau pengaduan secara pidana.

Kata Kunci : Pengalihan Obyek, Beli Sewa, Akibat Hukum

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG timbulnya beli sewa adalah untuk menampung persoalan

bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli

barangnya, tetapi calon-calon pembeli tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya sebelum harga dibayar lunas, tidak akan dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain oleh si pembeli. Lahirnya perjanjian beli sewa didasarkan oleh adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata, yang menentukan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan substansi kontrak, pelaksanaan dan persyaratannya serta menentukan bentuk kontrak, apakah lisan atau tertulis, apakah dengan akta otentik (notaris) ataupun akta di bawah tangan.

Prinsip kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian, memberikan inspirasi bagi para pengusaha untuk mengembangkan bisnis dengan cara beli sewa. Karena jika menggunakan konstruksi jual beli secara tunai (kontan), maka barang-barang dari para pengusaha baik produsen ataupun distributor sulit akan terjual, hal ini disebabkan karena kondisi sosial ekonomi masyarakat yang pendapatannya masih rendah dan tidak mempunyai cukup uang untuk melakukan pembelian secara tunai (kontan). Dengan adanya lembaga hukum beli sewa ini, maka para pihak merasa sama-sama tertolong di mana pembeli dapat segera menikmati barang tersebut dan penjual dapat melancarkan dan memperluas daerah usahanya serta juga bila dilihat dari aspek yuridisnya penjual dapat merasa diberikan perlindungan dalam hubungan hukum tersebut, sebab hak milik atas benda atau barang itu masih ada pada pihak penjual.

Dalam suatu perjanjian beli sewa tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak pembeli sewa karena sesuatu hal, tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan dalam perjanjian antara penjual sewa dan pembeli sewa sehingga pembeli sewa dapat dikategorikan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Dalam praktik perjanjian beli sewa pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Artinya perjanjian itu hanya ditandatangani oleh para pihak dalam praktek perjanjian beli sewa dibuat sebagai berikut :

1. *dibuat secara sepihak oleh penjual sewa;*
2. *yang menentukan segala isi perjanjian tersebut adalah penjual sewa;*
3. *pembeli sewa diminta untuk membaca dan menandatangani perjanjian tersebut.¹*

Dalam hal ini pihak pembeli sewa tidak diberikan kemungkinan untuk mengubah persyaratan yang ditentukan oleh penjual sewa, karena pembeli sewa berada pada pihak yang lemah dari aspek ekonomi, disamping itu, terdesak kebutuhan akan suatu barang mereka tidak mempunyai uang kontan untuk membayarnya. Akibat dari perjanjian beli sewa barulah dirasakan pembeli sewa pada saat ia tidak mampu membayar angsuran, bunga dan denda. Sehingga dalam praktiknya jalan keluar yang ditempuh pihak pembeli sewa yakni memindahkan barang yang menjadi obyek perjanjian beli sewa ke pihak ketiga. Hal tersebut dilakukan, karena jika pihak pembeli sewa tidak mampu lagi untuk melakukan kewajibannya, maka pihak penjual sewa akan menarik kembali obyek perjanjian beli sewa tersebut.

Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam

¹ Salim HS (I), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 135.

perjanjian namun pada kondisi tertentu kadangkala perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dalam pelaksanaan perjanjian beli sewa sering timbul permasalahan jika pemindahan hak atas objek beli sewa yang dilakukan di bawah tangan oleh pembeli sewa kepada pihak lain (sebelum obyek beli sewa tersebut lunas) tanpa sepengetahuan/persetujuan pihak penjual sewa. Proses pengalihan obyek beli sewa oleh pembeli sewa (selaku debitur) tersebut di atas akan menimbulkan permasalahan hukum yang cukup kompleks, karena hal ini berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan obyek beli sewa tersebut.

Fokus tulisan ini akan yaitu terkait dengan *pertama*; Pengaturan Beli Sewa menurut Hukum Indonesia dan pelaksanaan Beli Sewa dalam praktek di masyarakat dan *kedua*; akibat hukum pengalihan obyek perjanjian beli sewa yang dilakukan oleh debitur

Batasan ruang lingkup tulisan ini hanya difokuskan pada pengalihan obyek perjanjian beli sewa, khususnya pengalihan objek beli sewa kendaraan roda dua pada PT. Bahana Lestari Morindo oleh Debitur. Dalam penulisan ini menggunakan studi normatif.

PEMBAHASAN

1. Pengaturan Dan Pelaksanaan Perjanjian Beli- Sewa

Menurut Soerjono Soekanto, kelangsungan perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.² Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan/atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang dicermati/

diamati.³ Pasal 1338 KUH Perdata menentukan “Perjanjian atau persetujuan yang dilakukan secara sah oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal-hal yang telah disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan dengan berlandaskan pada iktikad baik. Persetujuan yang telah disepakati oleh para pihak tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Istilah perjanjian beli sewa berasal dari kata *huurkoop* (Belanda) atau *hire purchase* (Bahasa Inggris).⁴ Beberapa pandangan tentang definisi atau pengertian beli sewa, beberapa definisi baik dari pra ahli dan peraturan terkait dengan jual beli sewa.⁵

1.1. Dasar Hukum Perjanjian Beli Sewa

Beli sewa merupakan lembaga hukum yang timbul sebagai akibat kebutuhan praktik. Perjanjian beli sewa timbul berawal dari sering terjadinya seseorang yang ingin membeliseseuatu barang tetapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar seluruh harga barang yang ingin dibeli nya. Dalam hal tersebut, kemudian dimungkinkan bagi pihak pembeli untuk membayar harga pembelian secara angsuran selama jangka waktu tertentu. Beli sewa harus dibedakan dengan jual beli angsuran, karena dalam perjanjian jual beli angsuran barang serta hak miliknya diserahkan kepada pembeli, namun harganya boleh diangsur. Sehingga dengan demikian, maka pembeli dengan seketika sudah menjadi pemilik mutlak dari harganya dan tinggal mempunyai hutang kepada penjual berupa harga/sebagian dari harga yang belum dibayarnya.

Walaupun belum diatur dalam perundang-undangan, tetapi bentuk beli sewa ini sangat populer di masyarakat. Hal ini terbukti dari semakin banyaknya

² Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

³ Lexi J Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 35.

⁴ Salim, HS (I), *Op. Cit.* hlm. 128.

⁵ Lihat *Ibid*, hlm. 128-130

peminat bentuk perjanjian beli sewa dan beragamnya jenis barang yang dijadikan objek beli sewa. Besarnya peminat bentuk beli sewa ini disebabkan karena besarnya keuntungan yang bisa didapat oleh pembeli sewa antara lain pembeli sewa dapat memperoleh barang yang diinginkan dengan cara mudah dan ringan karena pembayarannya dapat diangsur, serta di sisi lain penjual sewa dapat memperoleh keuntungan dari penjualan barangnya dengan risiko yang lebih kecil karena barang masih menjadi milik penjual dengan surat hak milik atas barang di tahan oleh penjual.

*“Menurut Salim HS, pada prinsipnya sistem pengaturan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu Closed System dan open System. Sistem tertutup (closed system) merupakan sistem, bahwa setiap orang tidak diperkenankan untuk mengadakan hak-hak kebendaan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang, sistem ini dianut oleh hukum benda atau buku kedua dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan sistem terbuka (open system), berarti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang”.*⁶

Sistem pengaturan perjanjian beli sewa menganut sistem terbuka (*open system*). Artinya, bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata. Dengan demikian, maka ketentuan tersebut di atas memberikan kebebasan kepada para pihak untuk yaitu: membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapapun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; dan

menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. Adanya asas kebebasan untuk membuat kontrak atau perjanjian mendorong muncul jenis perjanjian-perjanjian baru dalam masyarakat yang dapat membawa dampak positif bagi perkembangan dunia bisnis dewasa ini, asalkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak (masyarakat) tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian beli sewa merupakan salah satu perjanjian *innominaat* atau perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi merupakan perjanjian yang diatur di luar KUH Perdata, timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sebagai konsekwensi dari berkembangnya kebutuhan masyarakat dalam kegiatan bisnis dalam perdagangan barang dan jasa. Pengaturan perjanjian beli sewa di Indonesia belum diatur dalam bentuk Undang-undang. Akan tetapi, diatur melalui Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34 Tahun 1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Beli Sewa (*Hire Purchase*). Dalam Pasal 1 sub (a) Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34 tahun 1980 Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Beli Sewa (*Hire Purchase*), Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*) disebutkan bahwa :

“Beli Sewa (hire purchase) adalah jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.”

Rumusan sewa beli menurut J. Satrio

⁶ Salim HS (I), *Op. Cit*, hlm. 6-7.

adalah :⁷

“Perjanjian beli sewa bukan sebagai perjanjian sewa menyewa tapi sebagai suatu variasi tersendiri dari perjanjian jual beli dengan angsuran, antara lain bahwa hak milik untuk sementara masih ada pada penjual sewa sampai seluruh angsuran beli sewa dilunasi maka hak milik otomatis, tanpa perbuatan penyerahan lagi beralih pada pembeli sewa.”

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan beli sewa sebenarnya adalah suatu macam jual beli, setidaknya tidak lebih mendekati jual beli daripada sewa menyewa meskipun tidak merupakan campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul sewa menyewa.⁸ Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa beli sewa merupakan perpaduan dari dua bentuk perjanjian yaitu perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Sebagai suatu perjanjian yang merupakan penggabungan dari dua macam perjanjian, maka dalam perjanjian beli sewa mengandung unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian jual beli maupun perjanjian sewa menyewa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian beli sewa antara lain :

1. Saat penyerahan barang, hak milik atas barang tersebut belum berpindah;
2. Terdapat kewajiban membayar harga barang dalam jangka waktu tertentu;
3. Setelah harga barang terbayar lunas, maka barulah hak milik atas barang tersebut berpindah kepada pemilik.

Adapun dari aspek hukum perjanjian, titik berat perlindungan bagi si pembeli sewa terletak pada pendaftaran akta balik nama atau putusan hakim untuk pengikatan dalam register umum. Jika itu terjadi,

⁷ J. Satrio, (II), *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 19.

⁸ Subekti, (II), *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 52.

maka si pembeli sewa dapat menjalankan haknya, walaupun si penyewa menjual obyek perjanjian beli sewa itu kepada orang lain atau jatuh pailit. Suatu bentuk perlindungan yang penting bagi si pembeli sewa adalah kemungkinan pengambilan tindakan oleh hakim, jika persetujuan beli sewa meletakkan kewajiban yang berat yang tidak menurut imbalan yang tepat kepada si pembeli sewa.⁹ Di Indonesia, yang menjadi landasan hukum perjanjian beli sewa adalah :

1. *Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 16 Desember 1957 dalam perkara NV handelsmaatschappij L Auto (penggugat) melawan Yordan (tergugat);*
2. *Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor: 34/KP/II/1980 tentang Perizinan Beli Sewa (Hire Purchase, Jual beli dengan Angsuran dan Sewa (Renting)).*

Dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/1980. Jual beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*) telah diatur tentang prosedur dan syarat-syarat untuk memperoleh izin usaha. Prosedur untuk memperoleh izin ini diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 6. Syarat-syarat untuk mendapatkan izin yaitu :

1. Permohonan izin harus memiliki SIUP (surat izin usaha perdagangan);
2. Pemohon harus menentukan salah satu kegiatan usaha beli sewa atau jual beli dengan angsuran sebagai kegiatan usahanya;
3. Perusahaan berbentuk badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia;
4. Modal perusahaan atau saham perusahaan seluruhnya dimiliki WNI;
5. Direksi/penanggung jawab perusahaan dan seluruh pengurus perusahaan adalah WNI;

⁹ Algra dalam Salim HS, (I), *Op. Cit*, hlm. 132.

6. Modal yang disetor sedikitnya berjumlah Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah);
 7. Mempunyai kantor tetap di Indonesia yang beralamat jelas;
 8. Perusahaan mempekerjakan sedikitnya seorang tenaga ahli di bidang usahanya;
 9. Tidak mempekerjakan tenaga kerja atau tenaga ahli warga negara asing kecuali atas rekomendasi menteri atau pejabat yang ditunjuk olehnya;
 10. Mempunyai rencana kerja sedikitnya untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun;
 11. Dalam hal diperlukan adanya asuransi, maka penutupannya harus dilakukan pada perusahaan asuransi nasional yang berkedudukan di Indonesia;
- 1.2. Pelaksanaan Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) Di PT. Bahana Lestari Morindo Mataram
- Prosedur pelaksanaan Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) di PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁰
1. Calon pembeli sewa datang sendiri di Kantor PT. Bahana Lestari Morindo Mataram dan menemui Bagian Administrasi Kredit PT. Bahana Lestari Morindo Mataram; kemudian melalui Bagian Administrasi Kredit dari PT tersebut akan memberikan penjelasan tentang perjanjian beli sewa, jenis kendaraan, harganya, jangka waktu penyicilan dan kesediaan calon pembeli sewa untuk disurvei. Apabila calon pembeli sewa menyetujuinya kemudian penjual sewa memberikan formulir permohonan untuk diisi dan ditandatangani oleh calon pembeli sewa dan penjamin yang dilengkapi dengan surat keterangan lainnya, seperti: fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), foto copy Kartu Keluarga (KK), foto copy rekening listrik, surat keterangan penghasilan atau dan slip gaji terbaru bagi Pegawai Negeri SIPIL (PNS), buruh atau karyawan swasta.
 2. PT. Bahana Lestari Morindo Mataram melalui bagian Bagian Administrasi Kredit melakukan survei calon pembeli sewa, mengenai :
 - a. Character, yaitu yang berkaitan dengan sifat-sifat atau kebiasaan-kebiasaan dari seseorang calon nasabah, yang menentukan gagal atau berhasilnya nasabah atau seseorang untuk dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar beli sewanya.
 - b. Condition, yaitu untuk mengetahui kondisi ekonomi secara umum dan perlu diperhatikan terkait dengan sektor usaha pemohon apakah mampu atau tidak untuk memenuhi kewajibannya;
 - c. Calon pembeli sewa menyerahkan jaminan berupa : Sertifikat tanah, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Kartu Kepegawaian (Karpeg) bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau Jaminan Pajak yang disetujui perusahaan dan uang muka sesuai kesepakatan;
 - d. Setelah surat keterangan dan jaminan diteliti dan terpenuhi, maka PT. Bahana Lestari Morindo Mataram menyodorkan Surat Perjanjian Beli Sewa (*huurkoop*), agar ditandatangani oleh calon pembeli sewa, penjamin, saksi-saksi dan juga PT. Bahana Lestari Morindo Mataram;
 - e. Setelah surat perjanjian beli sewa ditandatangani oleh kedua belah pihak, penjamin dan saksi-saksi maka penjual sewa menyerahkan kendaraan dan Surat Tanda Nomor Kendaraan

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Syukur, Kepala Bagian Kredit PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, pada tanggal 26 Oktober 2015.

(STNK) kepada pembeli sewa untuk kendaraan second, sedangkan untuk kendaraan baru, STNK-nya dapat diambil satu bulan kemudian;

Berdasarkan hasil penelitian Surat Perjanjian Beli Sewa antara penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dengan Pembeli Sewa, pada prinsipnya mencakup substansi sebagai berikut yaitu : Identitas Para Pihak. Perorangan dalam suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat: a. Dewasa; b. Sehat pikiran c. Tidak dilarang oleh hukum atau tidak dibatasi dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah.¹¹ Sedangkan badan hukum (*recht persoon*) adalah perkumpulan atau organisasi yang didirikan dan yang dapat memiliki kekayaan, dapat bertindak sebagai subyek hukum, mengadakan perjanjian, dsb.

Obyek perjanjian beli sewa pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram ada berupa sesuatu hal yang mempunyai sifat kebendaan dan bersifat konsumtif, seperti kendaraan roda dua (sepeda motor). Dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34 tahun 1980.¹² Berdasarkan Pasal ini dapat diketahui bahwa barang yang

menjadi obyek perjanjian beli sewa beli adalah barang *semi barring* niaga tahan lama yang masih baru dan tidak mengalami perubahan teknis. Penyebutan objek beli sewa dalam perjanjian beli sewa pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram dijelaskan tentang : Jenis Barang, Merek, Type, Tahun Pembuatan, Keadaan, Nomor Rangka, Nomor Mesin, (bagi kendaraan bekas pakai (*second hand*) ditambah dengan Nomor Polisi, dan Nomor BPKB).

Adapun ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak terdiri dari :

- a. Ketentuan penyerahan (*levering*) objek beli sewa. Ketentuan ini menjelaskan bahwa objek beli sewa telah diserahkan oleh penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dalam kondisi baik, dan telah diterima oleh pembeli sewa.
- b. Ketentuan harga, cara dan bentuk pembayaran, serta denda keterlambatan. Ketentuan-ketentuan ini memuat: Total harga obyek beli sewa, pembayaran uang muka, sisa harga, besarnya cicilan atau angsuran tiap bulan, berapakah denda keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran dan bentuk pembayaran cicilan atau angsuran dapat dilakukan dengan uang tunai dan dengan surat berharga seperti : cheque, bilyet giro atau surat berharga lainnya ke rekening PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai penjual sewa.
- c. Ketentuan tentang status kepemilikan atas objek beli sewa, larangan-larangan, penarikan dan penjualan obyek beli sewa. Ketentuan ini memuat penegasan bahwa kepemilikan atas objek beli sewa tetap ada pada penjual sewa dan baru beralih kepada pihak pembeli sewa setelah pelunasan cicilan atau angsuran terakhir oleh pembeli sewa. Pihak pembeli sewa dilarang untuk mengalihkan, menyewakan,

¹¹ Para pihak dalam perjanjian beli sewa ini adalah pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dan Pembeli sewa. PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai pihak penjual sewa telah sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34 tahun 1980 Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purcase*), Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*) disebutkan bahwa kegiatan usaha sewa beli (*hire purchase*), jual beli dengan angsuran, dan sewa (*renting*), hanya dapat dilakukan oleh perusahaan perdagangan nasional. Sedangkan sebagai pihak pembeli sewa terdiri perseorangan atau manusia pribadi (*naturlijk persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*).

¹² Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*) disebutkan bahwa : "Barang-barang yang boleh disewa belikan (*hire purchase*), dan dijual belikan dengan angsuran adalah semi barring niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari hasil produksi sendiri ataupun hasil produksi/perakitan (*assembling*) lainnya di dalam negeri, kecuali apabila produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu".

meminjamkan dan menghibahkan objek beli sewa kepada pihak lain tanpa terlebih dahulu mendapat izin tertulis dari pihak penjual sewa. Jika pembeli sewa tidak dapat melunasi seluruh harga objek beli sewa maka penjual sewa dapat menarik, menahan dan menjual objek beli sewa kepada pihak lain.

- d. Ketentuan resiko, yang memuat bahwa segala resiko atas barang objek beli sewa menjadi tanggung jawab pembeli sewa sejak ditandatangani perjanjian beli sewa.
- e. Ketentuan yang memuat bahwa pembeli sewa melepaskan segala hak untuk menuntut kembali semua pembayaran yang telah dilakukan.
- f. Ketentuan pemberian hak dan kuasa khusus dari pembeli sewa kepada penjual sewa atau kepada orang lain yang ditunjuk oleh penjual sewa yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian beli sewa ini.
- g. Ketentuan pelaksanaan dan segala akibat yang timbul dalam perjanjian beli sewa ini kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram.

3. Penutup

Di dalam bagian penutup ini ditentukan bahwa kedua belah pihak dengan penuh kesadaran dan keinsyafan tanpa ada paksaan atau tekanan dari pihak lain telah paham isi dan menandatangani perjanjian beli sewa ini di hadapan penjamin dan saksi-saksi.

Dengan ditandatanganinya perjanjian beli sewa oleh penjual sewa yakni PT. Bahana Lestari Morindo Mataram dan pembeli sewa, berarti para pihak telah sepakat tentang objek dalam perjanjian beli sewa yaitu berupa kendaraan roda dua (sepeda motor) dan sejumlah uang

sebagai harga. Dengan demikian menurut hemat penulis perjanjian beli sewa antara penjual sewa dengan Pembeli sewa adalah didasarkan pada kehendak para pihak, hal ini sesuai dengan teori kehendak (*wilstheorie*)¹³ dalam hukum perjanjian bahwa kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak (Penjual Sewa dan Pembeli Sewa) menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian, yang dalam praktiknya perjanjian beli sewa di PT. Bahana Lestari Morindo Mataram menggunakan perjanjian atau kontrak standar.

Selanjutnya mengenai sah atau tidaknya perjanjian tersebut, menurut peneliti bahwa perjanjian beli sewa tersebut tetap sah, hal ini dilandaskan pada terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berupa adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian, adanya objek perjanjian dan causa yang halal. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

1.3. Subjek dan Objek Perjanjian Beli Sewa Pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram

Dalam perjanjian beli sewa tersebut terdapat subjek atau para pihak, sekurang-kurangnya dua pihak yang membuat perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur atau orang yang berutang. Kreditur dan debitur inilah yang disebut subjek hukum dalam

¹³ Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan* (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1984) Hlm. 118-121. Lihat juga, Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, *Op.cit.* Hlm. 27.

perjanjian beli sewa. Subyek hukum (*person*) adalah suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subyek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak (*rechtsvoegdheid*).¹⁴ Dapat juga dikatakan, subyek hukum adalah suatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban, atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst*. Batasan yang diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata menurut Mariam Darus Badruzaman adalah¹⁵ tidak lengkap dan terlampaui luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan dikatakan terlampaui luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga tapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH-Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil.¹⁶

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/ kesepakatan
3. Pengertian perjanjian terlalu luas
4. Tanpa menyebut tujuan

¹⁴ E. Utrecht dalam Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, 2000, hlm. 32.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, (I), *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

¹⁶ Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 7.

Rumusan yang diberikan tersebut memperlihatkan bahwa suatu perjanjian merupakan:

1. Suatu perbuatan, yaitu : suatu perbuatan yang nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.
2. Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih. Hal ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian tidak mungkin di buat sendiri, setiap tindakan yang dilakukan oleh orang perorang untuk kepentingannya sendiri tidak termasuk dalam kategori perjanjian.
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara para pihak yang berjanji tersebut.

Sedangkan pengertian beli sewa menurut R. Wirjono Projodikoro, adalah perjanjian beli sewa adalah perjanjian sewa-menyewa barang dengan akibat si penerima barang tidak menjadi pemilik melainkan pemakai belaka, baru kalau semua uang sewa telah dibayar berjumlah sama dengan harga pembelian, maka si penyewa beralih menjadi pembeli barang, yaitu barang menjadi miliknya.¹⁷ Pengertian beli sewa sendiri sudah diatur dalam Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/11/80 tentang Perizinan Beli Sewa, yang menyatakan .

“Beli sewa 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 harga dibayar lunas oleh pembeli”.

¹⁷ R. Wirjono Projodikoro, *Op. Cit.* hlm. 13.

Dari pengertian beli sewa diatas penulis menarik unsur-unsur dari beli sewa adalah sebagai berikut :

1. *Adanya sewa beli barang;*
2. *Antara kreditur dan debitur;*
3. *Uang sewa diperhitungkan sebagai pembayaran harga barang; dan*
4. *Jika uang sewa telah lunas barang secara otomatis menjadi milik debitur.*

Berdasarkan hasil penelitian yang menjadi subjek atau para pihak dalam perjanjian beli sewa ini, adalah PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai Pihak Penjual Sewa (kreditur) dan Pihak Pembeli Sewa (debitur). PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai Pihak Penjual Sewa (kreditur) adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang atau kegiatan jual-beli secara angsuran maupun dengan sistem perjanjian beli sewa. Pasal 3 ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34 tahun 1980 Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*) disebutkan bahwa kegiatan usaha sewa beli (*hire purchase*), jual beli dengan angsuran, dan sewa (*renting*), hanya dapat dilakukan oleh perusahaan perdagangan nasional. Sedangkan Pihak Pembeli Sewa adalah perseorangan atau manusia pribadi (*naturlijk persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*) yang ingin memilik obyek beli sewa.

Objek perjanjian beli sewa pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram adalah selain kendaraan roda dua (sepeda motor) yang jenisnya baru (dalam arti hasil produksi baru dari pabrik), perjanjian beli-sewa dapat pula dilakukan pada kendaraan roda dua yang jenisnya bekas pakai (*second hand*) yang keadaan kondisi teknisnya masih baik dan masih layak pakai yaitu 80 % katas. Praktek jual-beli ataupun beli-sewa terhadap barang (kendaraan roda dua) bekas pakai (*second hand*) tersebut adalah

tidak sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/11/80 yang menyatakan sebagai berikut: "Barang-barang yang boleh dibeli sewakan (*hire purchase*) dan dijual belikan dengan angsuran adalah semua barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari hasil produksi sendiri ataupun hasil produksi/perakitan (*assembling*) lainnya di dalam negeri, kecuali apabila produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu". Jadi kesimpulan nya objek beli sewa adalah barang yang ada dalam kegiatan jual beli yang tahan lama dan baru yang berasal dari produksi/perakitan di dalam negeri kecuali produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu. Sementara praktek yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat umumnya adalah barang-barang konsumtif seperti sepeda motor *second*, barang elektro, dan lain-lain.

1.4.Akibat Hukum Perjanjian Beli Sewa Pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram

Dari pengertian kesepakatan seperti dijelaskan di atas, bahwa dengan tercapainya kesepakatan antara penjual sewa dan pembeli sewa, maka saat itulah terjadinya atau timbulnya perjanjian beli sewa. Demikian juga perjanjian beli sewa antara penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dan pembeli sewa, lahir dan timbul sejak ditandatanganinya perjanjian beli sewa dan sejak itu pulalah para pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual Sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram), sebagai berikut:
 - a. Adapun yang menjadi hak Pihak Penjual Sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram), yaitu:

- 1) Menerima pembayaran uang muka (panjar) dan uang cicilan atau angsuran setiap bulan dari pembeli sewa;
 - 2) Menerima barang-barang atau benda jaminan dari pembeli sewa.
 - b. Adapun yang menjadi kewajiban Pihak Penjual Sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Narmada), yaitu :
 - 1) Menyerahkan kendaraan roda dua (sepeda motor) objek beli sewa kepada pembeli sewa;
 - 2) Menjamin pihak kedua bebas dari cacat tersembunyi, tuntutan dan gugatan pihak ketiga atas kepemilikan objek beli sewa selama berlangsungnya perjanjian beli sewa;
 - 3) Mengurus surat-surat kendaraan roda dua (sepeda motor) seperti : STNK, BPKB, dan surat-surat lainnya;
 - 4) Menyerahkan STNK objek beli sewa kepada pembeli sewa, dan menyerahkan BPKB objek beli sewa jika telah dibayar lunas.
 2. Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli Sewa, sebagai berikut :
 - a. Adapun yang menjadi hak Pihak Pembeli Sewa, yaitu :
 - 1) Menerima kendaraan roda dua (sepeda motor) objek beli sewa dari penjual sewa PT. Bahana Lestari Morindo Mataram); 2) Menerima objek beli sewa secara aman dari cacat tersembunyi, tuntutan dan gugatan pihak ketiga atas kepemilikan objek beli sewa selama berlangsungnya perjanjian beli sewa;
 - 3) Menerima STNK objek beli sewa dari penjual sewa PT. Bahana Lestari Morindo Narmada), dan BPKB objek beli sewa jika telah dibayar lunas.
 - b. Adapun yang menjadi kewajiban Pihak Pembeli Sewa, yaitu :
 - 1) Membayar uang muka (panjar) dan uang cicilan atau angsuran tepat pada waktunya;
 - 2) Membayar denda keterlambatan;
 - 3) Merawat dan memelihara objek beli sewa dengan biaya sendiri;
 - 4) Tidak boleh mengalihkan, menyewakan, meminjamkan dan menghibahkan objek beli sewa kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram).
- Hak dan kewajiban di atas, merupakan substansi pokok dari perjanjian beli sewa (*huurkoop*) antara penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dengan pihak pembeli sewa. Pemenuhan hak dan pelaksanaan kewajiban oleh kedua belah pihak menjadi tanggung jawab yang harus dipenuhi/dilaksanakan oleh kedua belah pihak tersebut agar perjanjian tersebut dapat terlaksana sesuai dengan keinginan bersama. Oleh karena itu, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dilakukan dengan penuh itikad baik, baik itu pada saat terjadinya momentum kesepakatan maupun pada saat pelaksanaan isi perjanjian. Kewajiban ini merupakan penegasan dari Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi : “Tiap-tiap perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

2. Akibat Hukum Pengalihan Objek Beli Sewa Oleh Pembeli Sewa Kepada Pihak Ketiga

2.1. Bentuk Perjanjian Beli Sewa Pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram

Dalam KUHPerdara yaitu Pasal 1338 ayat (1) menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Kata "semua" mengandung arti seluruh perjanjian, ini berarti ada kebebasan berkontrak dalam membuat suatu perjanjian. Maksudnya kebebasan berkontrak yaitu kebebasan untuk membuat suatu perjanjian, bahwa bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas memilih dengan siapa akan membuat perjanjian, bebas menentukan bentuk perjanjian, bebas menentukan isi perjanjian dan bebas menentukan cara membuat perjanjian. Perjanjian pada dasarnya dibuat berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang memiliki kedudukan seimbang dan kedua pihak berusaha mencapai kata sepakat melalui proses negosiasi. Dalam perkembangannya, banyak perjanjian dalam transaksi bisnis bukan terjadi melalui negosiasi yang seimbang di antara para pihak. Salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada formulir perjanjian yang sudah ada kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan, seperti halnya dalam Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) yang dilaksanakan di PT. Bahana Lestari Morindo Mataram. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Pimpinan Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, mengatakan bahwa:

"Perjanjian beli sewa pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, merupakan perjanjian di mana isi dan persyaratan-persyaratan perjanjian beli sewa terlebih dahulu telah dibuat dan ditentukan oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram tanpa campur tangan dari calon pembeli sewa. Oleh karena itu calon pembeli sewa hanya dapat memilih menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ikut menentukan isinya, atau dengan kata lain pada dasarnya pembeli sewa sama sekali

tidak diberi kesempatan menegosiasikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian beli sewa tersebut. Pembeli sewa hanya diberi kesempatan untuk menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram atau penjual sewa sebagai kreditur. Hubungan hukum antara PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai penjual sewa dan pembeli sewa tidak atau belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini membawa konsekuensi bagi pihak PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai penjual sewa dapat mengatur sendiri apa yang menjadi hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak dalam perjanjian beli sewa. Penggunaan perjanjian beli sewa yang isi dan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan terlebih dahulu oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepraktisan bagi para pihak yang bertransaksi, terutama bagi pihak pembeli sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram), karena tidak mungkin bila PT. Bahana Lestari Morindo Mataram harus melakukan negosiasi tentang substansi perjanjian dengan setiap orang yang akan menjadi pembeli sewa. Selain banyak mengurus tenaga dan pikiran juga akan memakan waktu yang cukup lama, bahkan akan menjadi kesulitan tersendiri dalam administrasi maupun dalam pelaksanaan perjanjian".¹⁸

Perjanjian yang isi dan persyaratan-persyaratan yang terlebih dahulu telah ditentukan oleh salah satu pihak, disebut sebagai perjanjian baku atau perjanjian standar atau perjanjian *adhesi*.¹⁹ Istilah

¹⁸ Wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Kepala Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, Tanggal 3 Nopember 2015.

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak*

perjanjian baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *Standard Contract*.²⁰ Kata baku atau standar artinya tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang menandakan hubungan hukum dengan pengusaha, yang dibakukan dalam perjanjian baku meliputi model, rumusan dan ukuran.²¹ Jadi kontrak baku adalah kontrak yang telah dibuat secara baku (*form standard*), atau dicetak dalam jumlah yang banyak dengan blangko untuk beberapa bagian yang menjadi obyek transaksi, seperti besarnya nilai transaksi, jenis, dan jumlah barang yang ditransaksikan dan sebagainya sehingga tidak membuka kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi mengenai apa yang akan disepakati untuk dituangkan dalam kontrak.²²

Perjanjian standar itu adalah suatu perjanjian tertulis yang telah dibakukan atau distandarkan yang dituangkan ke dalam bentuk formulir-formulir, yang dicetak dalam jumlah tak terbatas sesuai dengan kebutuhan dan dipergunakan terhadap perbuatan hukum yang sejenis. Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hakikat perjanjian standar adalah perjanjian yang telah distandarisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur menerima isi perjanjian tersebut maka ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak maka perjanjian itu dianggap tidak ada. Hal ini disebabkan debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut. Dalam praktiknya, seringkali debitur yang membutuhkan uang hanya menandatangani perjanjian tanpa

dibacakan isinya. Akan tetapi isi perjanjian baru dipersoalkan pada saat debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya. Menurut Salim, H.S., dan Erlies Septiana Nurbani, dalam perjanjian baku ada 3 unsur yang harus dipenuhi yaitu :

1. *Diatur oleh kreditur atau ekonomi kuat.*
2. *Dalam bentuk sebuah formulir.*
3. *Adanya klausul-klausul eksonerasia yaitu klausula yang berisi untuk membebaskan atau untuk membatasi tanggung jawab seorang dalam melaksanakan perjanjian.*²³

Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁴

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relative lebih kuat dari debitur;
2. Debitur sama sekali tidak menentukan isi perjanjian;
3. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuknya tertulis;
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau kolektif.

Dari pemahaman terhadap uraian dan beberapa definisi tersebut di atas, dapatlah disimpulkan lebih lanjut karakteristik utama kontrak standar, yaitu bahwa kontrak-kontrak semacam itu :²⁵

1. Dibuat agar suatu industri atau bisnis dapat melayani transaksi-transaksi tertentu secara efisien, khususnya untuk digunakan dalam aktivitas transaksional yang diperkirakan akan berfrekuensi tinggi;

Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 65-66.

²⁰ Munir Fuady, dalam Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 15.

²¹ Abdulkadir Muhammad, (I), *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 6.

²² Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 197.

²³ Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 99-100

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, (II), *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 47.

²⁵ Laboratorium Hukum FH. UNPAD, *Keterampilan Perancangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 182.

2. Dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang cepat bagi pembuatnya dan/atau pihak-pihak yang akan mengikatkan diri di dalamnya;
3. Demi pelayanan yang cepat, sebagian besar atau seluruh persyaratan di dalamnya ditetapkan terlebih dahulu secara tertulis dan dipersiapkan untuk dapat digandakan dan ditawarkan dalam jumlah yang sesuai dengan kebutuhan;
4. Biasanya isi dan persyaratannya distandarisasi atau dirumuskan terlebih dahulu secara sepihak oleh pihak yang langsung berkepentingan dalam memasarkan produk barang atau layanan jasa tertentu kepada masyarakat;
5. Dibuat untuk ditawarkan kepada publik secara massal dan tidak memperhatikan kondisi dan/atau kebutuhan-kebutuhan khusus dari setiap konsumen, dan karena itu pihak konsumen hanya perlu menyetujui atau menolak sama sekali seluruh persyaratan yang ditawarkan.

Perjanjian beli sewa pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram merupakan salah satu contoh kategori perjanjian standar (*standard contract*). Dalam melakukan transaksi beli sewa, PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai pihak penjual sewa pada umumnya menyiapkan perjanjian dalam bentuk blanko atau formulir sebagai model perjanjian beli sewa. Isinya telah ditentukan secara sepihak oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai pihak penjual sewa yang kedudukannya lebih kuat dalam perjanjian beli sewa tersebut. Dengan demikian sifat perjanjian standar lebih menguntungkan PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai pihak penjual sewa dari pada pihak pembeli sewa sebagai pihak yang kedudukannya lebih lemah. Perumusan syarat-syarat dalam perjanjian beli sewa sebagai perjanjian baku atau

perjanjian standar yang disiapkan pihak PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai penjual sewa, secara rinci diuraikan dalam bentuk klausul-klausul tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami dan dimengerti oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai pihak penjual sewa, sedangkan pihak pembeli sewa sulit atau tidak dapat memahaminya dalam waktu yang singkat. PT. Bahana Lestari Morindo Mataram sebagai penjual sewa dengan sengaja tidak menginformasikan hal tersebut kepada pembeli sewa.

Dari beberapa pendapat mengenai perjanjian standar di atas maka dapat disimpulkan bahwa klausul dalam kontrak baku atau standar dibuat oleh salah satu pihak, yaitu pihak yang kuat dan pihak lain yang lebih lemah hanya menerima kontrak yang disodorkan. Dalam konteks inilah kemudian muncul adanya klausul eksonerasi atau klausul eksepsi dalam perjanjian standar, yaitu klausul yang menguntungkan baginya sebagai klausul tambahan. Klausul eksonerasi atau klausul eksepsi dalam sistem *common law* disebut *exculpatory clause*.²⁶ Mariam Darus Badruzaman menggunakan istilah *klausula eksonerasi*, yang digunakannya sebagai terjemahan dari istilah *exoneratie clausule* yang dipakai dalam bahasa Belanda.²⁷

Abdulkadir Muhammad, menjelaskan bahwa : Klausul eksonerasi adalah klausul yang mengalihkan tanggungjawab dari suatu pihak ke pihak lainnya, yaitu dari pihak yang kedudukannya kuat dalam perjanjian kepada pihak yang kedudukannya lemah. Tujuannya adalah agar pihak yang kuat terhindar dari kemungkinan kerugian. Dalam pandangan Abdulkadir Muhammad klausul eksonerasi dapat ditambahkan dalam suatu perjanjian standar karena keadaan memaksa, karena perbuatan

²⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Cetakan III, Jakarta, 2005, hlm. 124 -125.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, (II), *Op. Cit.* hlm. 109.

pihak-pihak tertentu dalam perjanjian. Perbuatan pihak-pihak ini dapat mengenai kepentingan pihak kedua dan pihak ketiga.²⁸

Menurut Purwahid Patrik, klausula eksonerasi adalah klausula yang berisi untuk membebaskan atau untuk membatasi tanggung jawab seorang dalam melaksanakan perjanjian.²⁹ Sedangkan Rijken dalam buku Mariam Darus Badarulzaman menyebutkan bahwa : “Klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum”.³⁰ Ada tiga kemungkinan klausul eksonerasi yang dapat dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian:³¹

1. Eksonerasi karena keadaan memaksa

Kerugian yang ditimbulkan karena keadaan memaksa bukan tanggung jawab pihak-pihak, tetapi syarat-syarat dalam perjanjian dapat dibebankan kepada konsumen, pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab.

2. Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak kedua

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha. Hal ini karena tidak baik atau lalai melaksanakan kewajiban terhadap pihak kedua. Tapi dalam syarat-syarat perjanjian, kerugian dibebankan pada pengusaha.

3. Eksonerasi karena kesalahan pengusaha yang merugikan pihak ketiga

Kerugian yang timbul karena kesalahan pengusaha seharusnya menjadi tanggung jawab pengusaha. Tetapi dalam syarat-syarat perjanjian dibebankan pada pihak kedua yang ternyata menjadi beban pihak ketiga. Dalam hal ini pengusaha dibebaskan dari tanggung jawab, termasuk juga terhadap tuntutan pihak ketiga.

Berdasarkan penelaahan penulis terhadap Surat Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram ditemukan beberapa klausula eksonerasi atau klausula eksemisi yang memberatkan salah satu pihak yaitu pihak pembeli sewa, misalnya dalam pasal-pasal sebagai berikut :

1. Klausul jumlah harga objek beli sewa, jumlah angsuran dan jangka waktu angsuran (Pasal 2 dan 3 Surat Perjanjian Beli Sewa)

a. Penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur dengan ini telah menjual sewa objek beli sewa kepada pembeli sewa sebagai debitur dengan harga yang tinggi dan dibayar secara angsuran dengan bunga yang tinggi pula;

b. Pembeli sewa sebagai debitur mengakui telah berhutang kepada penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur sisa harga objek beli sewa secara angsuran dengan bunga yang tinggi;

c. Penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur menjual sewa objek beli sewa dalam waktu jangka pendek yaitu 2 (dua) tahun, misalnya terhitung terhitung mulai tanggal 2 Januari 2014 sampai dengan tanggal 2 Desember 2015;

2. Denda terlambat pembayaran angsuran (Paal 4 Surat Perjanjian Beli Sewa)

a. Apabila pembeli sewa terlambat melakukan pembayaran angsuran yang jatuh hari, maka akan dikenakan biaya

²⁸ Abdulkadir Muhammad, (I), *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan dan Perdagangan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, hlm. 21

²⁹ Purwahid Patrik, *Perjanjian Buku dan Syarat-Syarat Eksonerasi*, Penataran Dasar Hukum Perdata, Semarang, 1995, hlm. 11.

³⁰ Mariam Darus Badarulzaman, (IV), *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan engan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 47.

³¹ Munir Fuady, (I), *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999. hlm. 86.

- administrasi untuk setiap hari sebesar 1 % dari jumlah angsuran tersebut;
- b. Apabila *cheque* atau *bilyet giro* atau surat berharga lainnya tidak dapat diuangkan tepat waktu, jatuh tanggal pembayaran, maka pembeli sewa dibebankan biaya administrasi sebesar 1 % perhari dari jumlah nilai uang yang disebutkan dalam *cheque* atau *bilyet giro* atau surat berharga lainnya;
3. Klausul pemindah tanganan, menyewakan dan meminjamkan objek beli sewa (Pasal 6 Surat Perjanjian Beli Sewa)
- a. Apabila pembeli sewa mau mengalihkan, menyewakan, meminjamkan atau menghibahkan objek sewa harus mendapat izin tertulis dari penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram);
- b. Jika izin tertulis tidak diberikan oleh penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram), tetapi pembeli sewa bermaksud membawa atau memindahkan objek sewa ke daerah lain, maka pembeli sewa diwajibkan untuk melunasi seluruh harga objek sewa;
4. Klausul penarikan kembali dan penjualan objek beli sewa (Pasal 6 Ayat 4 Surat Perjanjian Beli Sewa)
- a. Apabila pembeli sewa tidak dapat melunasi seluruh pembayaran harga objek beli sewa yang dimaksud dalam perjanjian, maka pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) berhak untuk menahan, menarik kembali dan menjual objek sewa dimaksud kepada pihak lain.
- b. Uang hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi seluruh pembayaran harga objek beli sewa dimaksud dan jika ada sisanya akan dikembalikan kepada pembeli sewa;
5. Klausula pengalihan resiko (Pasal 8 Surat Perjanjian Beli Sewa)
- a. Segala resiko mengenai objek beli sewa yang dimaksud dalam perjanjian menjadi tanggung jawab pembeli sewa, terhitung surat perjanjian beli sewa ini di tandatangani, seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1 perjanjian ini;
- b. Pihak pembeli sewa dengan tegas membebaskan pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) dari segala resiko yang timbul dalam perjanjian ini;
6. Klausula cara pengambilan kembali objek beli sewa (Pasal 9 Surat Perjanjian Beli Sewa)
- Selama pembeli sewa belum menjadi pemilik dari objek beli sewa, penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) atau orang yang ditunjuk olehnya atau jika perlu dengan bantuan polisi, berhak seketika itu mengambil atau menguasai kembali objek beli sewa tanpa perlu melalui pengadilan negeri setempat, dalam hal-hal yang disebut di bawah ini :
- a. Apabila pembeli sewa tidak memenuhi kewajibannya yaitu menunggak 1 (satu) kali angsuran seperti yang ditetapkan dalam Pasal 3 perjanjian beli sewa tersebut di atas;
- b. Apabila pembeli sewa melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 4 Ayat 2, dan 3 perjanjian beli sewa tersebut di atas;
- c. Apabila pembeli sewa dikatakan pailit atau meminta izin mengundurkan diri dari pembayaran;
- d. Apabila pembeli sewa melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Ayat 2 perjanjian beli sewa tersebut di atas;
- e. Apabila harta kekayaan pembeli sewa baik sebagian maupun keseluruhan disita;

- f. Apabila pembeli sewa tidak memenuhi salah satu kewajiban yang harus diperhatikan dalam surat perjanjian beli sewa atau yang menjadi tanggung jawabnya;
 - g. Apabila pembeli sewa (kalau badan hukum) dibubarkan atau karena sebab lain dalam keadaan likuidasi;
7. Klausula tanggung jawab pihak pembeli sewa
- a. Pihak pembeli sewa harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul akibat tindakan penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) atau orang yang diunjuk olehnya dalam melakukan tindakan-tindakan seperti yang ditentukan dalam Pasal 9 perjanjian ini;
 - b. Pihak pembeli sewa dengan tegas melepaskan segala hak untuk menuntut kembali semua pembayaran yang telah dilakukan kepada penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram), seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1, 2, 3, dan 4 perjanjian ini setelah pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) atau orang yang ditunjuk olehnya mengambil tindakan yang disebut dalam Pasal 9 perjanjian ini (lihat lampiran);
 - c. Dalam hal tersebut di atas pihak pembeli sewa tidak berhak menuntut suatu kerugian dari pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram);
 - d. Pihak pembeli sewa dengan ini memberikan persetujuannya kepada penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) atau orang yang ditunjuk olehnya melakukan tindakan-tindakan seperti yang disebut dalam Pasal 9 perjanjian sewa-beli, jika pembeli sewa melanggar isi Pasal 9 tersebut;
8. Klausula pemberian kuasa dengan surat kuasa khusus (Pasal 11 Surat Perjanjian Beli Sewa)

Dalam perjanjian beli sewa ini pembeli sewa telah memberikan kuasa khusus kepada penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) atau orang lain yang ditunjuk oleh penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) yang merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dengan perjanjian ini. Pencantuman klausula eksonerasi pada Surat Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram seperti dijelaskan di atas bertentangan dengan Pasal 18 Ayat 1 huruf (a) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena mengandung klausula eksonerasi yang mengalihkan tanggung jawab salah satu pihak yaitu dari tanggung jawab penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) menjadi tanggung jawab pembeli sewa, dengan maksud agar penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) terhindar dari kerugian. Hal ini dilarang oleh Pasal 18 Ayat 1 UUPK yang menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku dalam perjanjian yang dibuatnya 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 atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
4. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh 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.
9. Mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.

2.2 Akibat Hukum Pengalihan Objek Beli Sewa Oleh Kreditur Tanpa Persetujuan Tertulis Dari PT. Bahana Lestari Morindo Mataram.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan syarat-syarat sah nya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga berlakunya bagi perjanjian beli sewa. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, ditentukan bahwa : “ Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal (obyek) tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subyektif, karena melekat pada orang yang menjadi subjek perjanjian beli sewa. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian beli sewa dapat dibatalkan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian beli sewa itu tetap mengikat para pihak yang membuatnya, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUH Perdata). Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat objektif, karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian beli sewa. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian beli sewa tersebut batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian beli sewa tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan kemuka hakim, dan hakim menyatakan perjanjian beli sewa batal, karena tidak memenuhi syarat objektif.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila perjanjian beli sewa telah dibuat secara sah maka konsekwensi hukumnya :

1. Berlaku sebagai undang-undang

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksaserta memberikepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian beli sewa yang mereka buat, dia dianggap sama dengan

melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Dengan demikian ciri khas dari hukum perdata adalah pemberian sanksi berupa ganti rugi, oleh karena kontrak dan pelaksanaannya termasuk dalam lingkup hukum perdata, maka sanksi bagi debitur yang wanprestasi adalah ganti rugi. Mengenai sanksi yang diberikan kepada debitur ini haruslah dapat dibuktikan bahwa sebenarnya telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Adapun mengenai ganti rugi tersebut haruslah dapat diperhitungkan secara materiil dan mengenai hal-hal yang dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak yang dinyatakan wanprestasi.³² Misalnya kerugian mengenai kerusakan barang, yang dapat dimintakan ganti rugi adalah terhadap nilai kerusakan barang tersebut sehingga barang kembali pulih dalam keadaan seperti semula seperti saat belum terjadi kerusakan. Sehingga debitur (pembeli sewa) tentunya tidak merasa rugi apabila nilai ganti rugi yang dibayar nya melebihi nilai kerugian yang diakibatkannya.

Ketentuan tentang ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1243 s/d Pasal 1252. Dari pasal-pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.³³

Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Rugi adalah

segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang sudah diharapkan atau sudah diperhitungkan.³⁴

2. Tidak Dapat Ditarik Secara Sepihak

Dalam perjanjian yang kontraktual, pada perjanjian ini ada persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh pula kedua belah pihak tersebut. Tetapi apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang itu adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya Pasal 1571 KUH Perdata tentang sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
- b. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUH Perdata setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut. Tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa-menyewa tersebut ia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- c. Perjanjian pemberian kuasa, Pasal 1814 KUH Perdata pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila ia menghendakinya.

³² Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2009, hlm. 59.

³³ Riduan Syahrani, (I), *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 222.

³⁴ *Ibid.*

- d. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUH Perdata penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

3. Pelaksanaan dengan Itikad Baik.

Itikad baik dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian beli sewa itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, apakah pelaksanaan perjanjian beli sewa itu telah berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Apakah yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Tetapi jika dilihat dari arti katanya kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, sopan dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma tersebut. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, perjanjian beli sewa (*huurkoop*) berlaku juga asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (*pacta sunt servanda*) yang mentukan bahwa : “Suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai

undang-undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan dirinya”, artinya perjanjian beli sewa mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pihak-pihak harus menaati perjanjian beli sewa itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian beli sewa yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Ada tiga jenis akibat hukum, yaitu: ³⁵

Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya: Usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap bertindak. Atau Orang dewasa yang dibawah pengampuan, menghilangkan kecakapan dalam tindakan hukum. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya : sejak Kreditur dan debitur melakukan akad kredit, maka melahirkan hubungan hukum baru, yaitu utang-piutang. Atau Sejak pembeli melunasi harga suatu barang, dan penjual menyerahkan barang tersebut, maka berubahlah atau lenyaplah hubungan hukum jual beli diantara mereka.

Lebih lanjut akibat hukum itu dapat juga berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Sanksi dari suatu akibat hukum berdasarkan pada lapangan hukum, dibedakan menjadi : ³⁶

³⁵<http://www.slideshare.net/pendekarcambukan-gin/pih-pengertian-dasar-ilmu-hukum> 14548841, diakses, tanggal 3 Mei tahun 2015.

³⁶<http://www.slideshare.net/pendekarcambukan-gin/pih-pengertian-dasar-ilmu-hukum> 14548841, diakses, tanggal 3 Mei tahun 2015.

1. Sanksi Hukum di bidang hukum publik, diatur dalam Pasal 10 KUHP, yang berupa Hukuman Pokok dan Hukuman Tambahan.
2. Sanksi Hukum di bidang hukum privat, terdiri atas :
 - a. Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, adalah suatu perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian terhadap yang sebelumnya tidak diperjanjikan, sehingga ia diwajibkan mengganti kerugian.
 - b. Melakukan Wanprestasi, diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata, yaitu akibat kelalaian seseorang tidak melaksanakan kewajibannya tepat pada waktunya, atau tidak dilakukan secara layak sesuai perjanjian, sehingga ia dapat dituntut memenuhi kewajibannya bersama keuntungan yang dapat diperoleh atas lewatnya batas waktu.

Sudah menjadi konsekuensi yuridis bahwa para pihak dalam suatu perjanjian memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan segala kewajiban di dalam perjanjian yang telah dibuatnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya tersebut, maka dapat dikenakan sanksi atau tanggung jawab sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian.

Tiap-tiap hubungan antara orang yang satu dengan orang lain yang disangkutkan dengan hukum, maka hubungan yang demikian itu disebut hubungan hukum. Setiap hubungan hukum mempunyai 2 (dua) segi yaitu pada satu pihak mempunyai hak, sedangkan pada pihak yang lain mempunyai kewajiban secara timbal balik. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian disebut dengan prestasi. Istilah lain dari prestasi adalah

utang. Utang bermakna sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Debitur sendiri adalah orang yang melakukan suatu prestasi dalam perjanjian.

Didalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual (*contractual obligation*). Kewajiban kontraktual tersebut dapat berasal dari :

1. *Kewajiban yang ditentukan peraturan perundang-undangan;*
2. *Kewajiban yang diperjanjikan para pihak dalam perjanjian atau kontrak;*
3. *Kewajiban yang diharuskan oleh kepautan dan kebiasaan.*³⁷

Prestasi merupakan unsur esensial dari perjanjian, yang berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, terdiri dari 3 (tiga) bentuk, yaitu : 1) Memberikan sesuatu; 2) Berbuat atau melakukan sesuatu; dan 3) Tidak berbuat atau melakukan sesuatu. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, tidak dapat dihindari jika terjadi salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) yang disebut dengan wanprestasi. Menurut Munir Fuady, wanprestasi (*default, nonfulfillment, breach of contract*, atau *cidra janji*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu para pihak.³⁸

Dapat dikatakan bahwa seseorang termasuk dalam kategori wanprestasi, apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan,

³⁷ Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama, FH. UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 269.

³⁸ Munir Fuady, (II), *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya, Bandung 2001, hlm. 87.

atau bisa juga dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah mereka buat. Adapun wujud wanprestasi terdiri dari 4 (empat) macam, yaitu :³⁹

1. *Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;*
2. *Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;*
3. *Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;*
4. *Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.*

Hasil wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Kepala Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, mengatakan bahwa : Pada pelaksanaan perjanjian beli sewa PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli sewa diantaranya adalah :

1. Pembeli sewa (debitur) tidak dapat membayar angsuran tiap bulan;
2. Pembeli sewa (debitur) tidak dapat membayar denda atas keterlambatan pembayaran angsuran tiap bulan;
3. Pembeli sewa (debitur) terlambat membayar angsuran tiap bulan;
4. Pembeli sewa (debitur) mengalihkan atau memindah tangankan objek beli sewa kepada pihak ketiga (orang lain) tanpa izin dari penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur dan pemilik objek beli sewa.⁴⁰

Sedangkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi oleh Pembeli Sewa, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan responden Zaenudin (pembeli sewa) yang kebetulan berprofesi

sebagai tukang ojek, disebabkan karena penghasilan sehari-hari yang tidak pasti (tidak menentu), sehingga penghasilan dari profesi tukang ojek tidak cukup untuk membayar angsuran kepada PT. Bahana Lestari Morindo (selaku Penjual-sewa). Sedangkan Faktor yang menyebabkan pengalihan obyek beli sewa oleh pembeli-sewa kepada pihak lain, berdasarkan hasil wawancara mendalam dengan Zainudin, disebabkan karena faktor-faktor: (1). Penghasilan sebagai tukang ojek (pada saat sepi) tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari; (2). Terdesak dengan kebutuhan biaya sekolah anak-anak; dan (3) kebutuhan keluarga yang sakit. Karena beberapa faktor tersebutlah sebagai penyebab pihak pembeli-sewa “terpaksa” mengalihkan obyek beli-sewa kepada pihak ketiga.

Jika dilihat wanprestasi yang terjadi pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram seperti dijelaskan di atas, maka dapat dikatakan bahwa tindakan pembeli sewa (debitur) yang tidak dapat membayar angsuran tiap bulan dan tidak dapat membayar denda atas keterlambatan pembayaran angsuran tiap bulan merupakan wujud wanprestasi tidak melaksanakan prestasi sama sekali, tindakan pembeli sewa (debitur) terlambat membayar angsuran tiap bulan merupakan wujud wanprestasi melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, dan tindakan pembeli sewa (debitur) mengalihkan atau memindah tangankan objek beli sewa kepada pihak ketiga (orang lain) tanpa izin dari penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur dan pemilik objek beli sewa, merupakan wujud wanprestasi melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Karena wanprestasi dapat menimbulkan akibat-akibat hukum yang penting bagi para pihak dalam perjanjian, maka terlebih dahulu harus dipastikan apakah debitur memang benar-benar telah melakukan wanprestasi. KUH Perdata dalam Pasal

³⁹Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan Ke-1, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 338.

⁴⁰Wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Kepala Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, Tanggal 9 Nopember 2015.

1238, menentukan: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dalam praktik di PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, sebelum pihak penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) menyatakan pembeli sewa telah melakukan wanprestasi, terlebih dahulu penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) menempuh langkah-langkah atau upaya-upaya persuasif yaitu mengirim surat peringatan atau somasi berturut-turut :

1. *Somasi atau peringatan pertama diberikan kepada pembeli sewa, dalam hal jika terjadi tunggakan pembayaran uang angsuran. jangka waktu yang diberikan selama satu minggu terhitung mulai tanggal jatuh tempo pada pembelian*
2. *Somasi yang kedua diberikan kepada pembeli sewa untuk satu minggu berikutnya dengan ketentuan pembeli sewa melakukan kewajibannya berserta dengan keterlambatan maka perjanjian beli sewa dapat dilanjutkan kembali.*
3. *Somasi yang ketiga adalah peringatan yang terakhir, penjual sewa dapat melakukan upaya-upaya hukum penyelamatan terhadap barang obyek beli sewa dengan menarik barang obyek beli sewa tersebut.*

Dalam masa pemberian peringatan atau somasi kepada pembeli sewa, penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) juga melakukan upaya pengawasan yang ketat terhadap keberadaan barang obyek beli sewa. Dalam praktiknya pihak penjual sewa memiliki divisi khusus yang menangani masalah ini. Terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli sewa sebagai debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi penjual sewa (PT. Bahana

Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur, sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata maupun secara pidana. Bentuk tanggung jawab perdata terhadap tindakan pembeli sewa sebagai debitur yang tidak dapat melaksanakan prestasinya (wanprestasi) ada beberapa macam, antara lain yaitu :

1. *Membayar ganti kerugian yang diderita oleh penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur;*
2. *Pembatalan atau pemutusan perjanjian dan membayar ganti kerugian;*
3. *Peralihan resiko;*
4. *Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan sidang pengadilan.*

Sedangkan terhadap tindakan pembeli sewa (debitur) yang mengalihkan atau memindah tangankan objek beli sewa kepada pihak ketiga (orang lain) tanpa izin dari penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) sebagai kreditur dan pemilik objek beli sewa selain dimintakan pertanggungjawaban secara perdata seperti dijelaskan di atas, juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana dengan melaporkan ke kepolisian dengan sangkaan tindak pidana penggelapan (Pasal 372 KUHP KUHP) atau penipuan (Pasal 378 KUHP).⁴¹ Wanprestasinya debitur dalam suatu perjanjian mempunyai akibat-akibat hukum yang penting bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, terutama bagi pihak kreditur yang dirugikan karena terjadinya wanprestasi. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi oleh debitur dan menimbulkan kerugian bagi kreditur, maka menurut undang-undang bagi kreditur diberikan hak untuk menuntut diantaranya :⁴²

1. *Debitur harus membayar ganti keru-*

⁴¹ Wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Kepala Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, tanggal 9 Nopember 2015.

⁴² Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit.* hlm. 343.

gian yang diderita oleh kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (Vide Pasal 1243 KUH Perdata);

2. *Debitur harus menerima pemutusan kontrak disertai dengan pembayaran ganti kerugian (vide Pasal 1267 KUH Perdata);*
3. *Debitur harus menerima peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (vide Pasal 1237 Ayat (2) KUH Perdata);*
4. *Debitur membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan (vide Pasal 181 Ayat (1) HIR);*

Dengan demikian ciri khas pertanggungjawaban hukum secara perdata adalah memberikan hak kepada penjual sewa sebagai kreditur untuk menuntut ganti kerugian, oleh karena kontrak dan pelaksanaannya termasuk dalam lingkup hukum perdata, maka bagi pembeli sewa sebagai debitur debitur yang wanprestasi dapat dituntut untuk memenuhi ganti kerugian. Mengenai sanksi yang diberikan kepada debitur ini haruslah dapat dibuktikan bahwa sebenar-benarnya telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Adapun mengenai ganti rugi tersebut haruslah dapat diperhitungkan secara materil dan mengenai hal-hal yang dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak yang dinyatakan wanprestasi.⁴³ Misalnya kerugian mengenai kerusakan barang, yang dapat dimintakan ganti rugi adalah terhadap nilai kerusakan barang tersebut sehingga barang kembali pulih dalam keadaan seperti semula seperti saat belum terjadi kerusakan. Sehingga debitur (pembeli sewa) tentunya tidak merasa rugi apabila nilai ganti rugi yang dibayarnya melebihi nilai kerugian yang diakibatkannya.

Ketentuan tentang ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

diatur dalam Pasal 1243 s/d Pasal 1252. Dari pasal-pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.⁴⁴ Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang sudah diharapkan atau sudah diperhitungkan.⁴⁵

Adapun akibat hukum terhadap tindakan pembeli sewa atau debitur yang mengalihkan obyek sewa kepada orang lain (pihak ketiga), selain memberikan hak kepada penjual sewa atau kreditur untuk menuntut secara perdata seperti dijelaskan di atas, juga penjual sewa atau kreditur dapat menuntut pembeli sewa atau debitur kepada penegak hukum (kepolisian atau kejaksaan) diduga telah melakukan tindakan pidana baik penggelapan seperti diatur dalam Pasal 372 KUHP⁴⁶ atau penipuan seperti diatur dalam Pasal 378 KUHP.⁴⁷ Upaya secara pidana ini telah ditentukan dalam Pasal 6 Ayat 5 Surat Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*), yang menentukan bahwa : “Setiap tindakan pembeli sewa yang bertentangan dengan Ayat 1, 2, 3, dan 4 pasal ini tanpa ada persetujuan dari penjual sewa merupakan tindakan pidana.

Dengan demikian salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan perlindungan kepada warga masyarakat, terutama yang berada dalam posisi lemah akibat hubungan hukum atau kedudukan yang tidak seimbang, hal ini sesuai juga dengan Teori Perlindungan Hukum

⁴⁴ Riduan Syahrani, (I), *Op. Cit.* hlm. 222.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Lihat Pasal 372 KUHP,

⁴⁷ Lihat Pasal 378 KUHP

⁴³ Ahmad Rizki Sridadi, *Op. Cit.* hlm. 59.

yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, bahwa perlindungan hukum merupakan memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum. Demikian juga halnya dengan perlindungan terhadap para pihak dalam Perjanjian Beli Sewa (*Huurkoop*) pada PT. Bahana Lestari Morindo Mataram.

SIMPULAN

Pengaturan perjanjian beli-sewa tidak ditentukan secara khusus dalam Buku III K.U.H. Perdata. Kegiatan beli-sewa didasarkan azas kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 Ayat (1) K.U.H. Perdata. Selain Pasal 1338 K.U.H. Perdata. Secara teknis dan operasionalnya kegiatan Beli-sewa telah ditentukan pula dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34 Tahun 1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Beli Sewa (*Hire Purcase*). Pelaksanaan Perjanjian Beli-Sewa yang dilakukan oleh PT. Bahana Lestari Morindo Mataram dibuat dengan akta Dibawah Tangan dalam bentuk Perjanjian Baku (*contract standart*).

Akibat hukum pengalihan obyek beli sewa oleh pembeli sewa kepada pihak ketiga adalah merupakan tindakan wanprestasi, sehingga dapat menimbulkan akibat hukum yang berupa memberikan hak kepada penjual sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram) untuk menuntut ganti kerugian kepada pembeli sewa, pembatalan perjanjian atau keduanya. Selain merupakan tindakan wanprestasi, pengalihan obyek sewa-beli, sekaligus juga merupakan tindakan pidana karena pembeli-sewa telah mengalihkan barang (obyek) beli-sewa yang masih menjadi hak milik pihak Penjual-sewa (PT. Bahana Lestari Morindo Mataram)

dan akibat hukumnya Pembeli-sewa dapat dituntut secara pidana.

Oleh karena itu dalam proses pembuatan perjanjian beli-sewa harus diterangkan dan dijelaskan secara rinci hak dan kewajiban pembeli sewa terutama akibat hukum jika terjadi pengalihan obyek beli sewa, selain itu hendaknya dalam pengalihan obyek beli-sewa kepada pihak ketiga dilakukan dengan menggunakan akta (perjanjian) dan atas persetujuan Penjual-sewa, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan peralihan hak kebendaan diantara para pihak.

DATAR PSUTAKA

- Abdulkadir Muhammad, (I), Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992,
- Ahmad Rizki Sridadi, Aspek Hukum Dalam Bisnis, Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2009,
- Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991,
- E. Utrecht dalam Dudu Duswara Machmudin, Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa, Refika Aditama, Bandung, 2000,
- Harjono, Penelitian Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 2002,
- Hasanuddin Rahman, Contract Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003,
- J. Satrio, (II), Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002,
- Johnny Ibrahim, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Banyumedia Publishing, Malang, 2005,
- Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, Perikatan yang Lahir dari

- Perjanjian, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002,
- Laboratorium Hukum FH. UNPAD, Keterampilan Perancangan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999,
- Lexi J Moloeng, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993,
- Mariam Darus Badaruzaman, (IV), KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan engan Penjelasan, Alumni, Bandung, 1983,
- Mariam Darus Badrulzaman, (I), Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001,
- Mariam Darus Badrulzaman, (II), Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994,
- Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Cetakan Ke-1, Mandar Maju, Bandung, 2012,
- Munir Fuady, (I), Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- (II), Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua, Citra Aditya, Bandung 2001,
- Purwahid Patrik, Perjanjian Buku dan Syarat-Syarat Eksonerasi, Penataran Dasar Hukum Perdata, Semarang, 1995,
- Riduan Syahrani, (I), Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 2010,
- Ridwan Khairandi, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), Cetakan Pertama, FH. UII Press, Yogyakarta, 2013,
- Salim HS (I), Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2003,
- Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.
- Soerjono Sukanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986,
- Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, Hukum Perikatan (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1984)
- Subekti, (II), Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995,
- Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Kencana, Cetakan III, Jakarta, 2005,
- Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993,
- Wawancara dengan Bapak Syukur, Kepala Bagian Kredit PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, pada tanggal 26 Oktober 2015
- Wawancara dengan Bapak I Wayan Rantep, Kepala Cabang PT. Bahana Lestari Morindo Mataram, Tanggal 3 Nopember 2015.
- <http://www.slideshare.net/pendekarcambukangin/pih-pengertian-dasar-ilmu-hukum-14548841>, diakses, tanggal 3 Mei tahun 2015.
- <http://www.slideshare.net/pendekarcambukangin/pih-pengertian-dasar-ilmu-hukum-14548841>, diakses, tanggal 3 Mei tahun 2015.