

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian Indonesia, diikuti pula oleh perkembangan berbagai bentuk transaksi dalam perjanjian, karena perjanjian merupakan salah satu kajian hukum yang selalu berkembang, seiring dengan perkembangan masyarakat. Faktor penyebab tumbuh dan berkembangnya hukum perjanjian adalah karena pesatnya kegiatan bisnis yang dilakukan dalam masyarakat modern dan pesatnya transaksi yang dilakukan oleh masyarakat, pengusaha, dan pemerintah, misalnya sewa beli, sewa guna usaha (*leasing*), dan jual beli angsuran. Hal ini terjadi karena konsumen memiliki dana yang terbatas.<sup>1</sup>

Dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat syahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat syahnya perjanjian diatas, maka secara hukum mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian. Melalui perjanjian, maka terciptalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian.<sup>2</sup>

Dalam dunia perdagangan, kita mengenal berbagai macam perjanjian, salah satu diantaranya adalah perjanjian sewa beli. Perjanjian ini timbul dalam praktek, karena adanya tuntutan kebutuhan yang semakin berkembang dalam

---

<sup>1</sup> Sri Gambir Melati. 1999. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung : Alumni. Hal 1

<sup>2</sup> Yahya Harahap. 1986. *Segi -Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni. Hal 7

masyarakat.<sup>3</sup> Perjanjian sewa beli di Indonesia dewasa ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat kita lihat dalam praktek sehari-hari, banyaknya peminat dari masyarakat terhadap perjanjian tersebut, terutama dalam pemenuhan kebutuhan sekundernya. Baik dalam kalangan produsennya (penjual) maupun konsumen (pembeli).

Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali 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 oleh si pembeli.<sup>4</sup>

Pranata sewa beli merupakan pranata hukum perjanjian yang perkembangannya didasarkan pada kebebasan berkontrak sebagai asas pokok dari hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 *juncto* Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>5</sup> Keberadaan asas kebebasan berkontrak dalam pelaksanaan kontrak sewa beli memberikan inspirasi bagi para pengusaha untuk mengembangkan bisnis dengan cara sewa beli, karena dengan menggunakan konstruksi jual beli semata, barang dari pengusaha tidak akan laku. Ini disebabkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang rendah dan tidak mempunyai banyak uang kontan.

---

<sup>3</sup> Onti-Rug. 2011. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor Di Dealer Panorama Motor Kabupaten Sragen*. <http://www.lawskripsi.com>. Di Unduh Pada Hari Selasa, Tanggal 20 September, Pukul 16:54.

<sup>4</sup> Salim H.S. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 131.

<sup>5</sup> Sri Gambir Melati. *Op. Cit.* Hal. 2

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak .

Perjanjian sewa beli sebenarnya adalah suatu macam jual beli, setidaknya tidaknya sewa beli mendekati jual beli daripada sewa-menyewa, meskipun sewa beli merupakan suatu campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul “sewa-menyewa”. Dalam *Hire-purchase Act 1965* ia dikonstruksikan sebagai suatu perjanjian sewa-menyewa dengan hak opsi dari si penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Maksud kedua belah pihak adalah setuju pada perolehan hak milik atas suatu barang disatu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) dilain pihak. Jadi sewa beli akibat hukumnya yaitu si penerima tidak menjadi pemilik, melainkan pemakai belaka. Baru kalau uang sewa telah dibayar, berjumlah sama dengan harga pembelian, si penyewa berubah menjadi pembeli, yaitu barangnya menjadi miliknya.<sup>6</sup>

Dalam perjanjian sewa beli tidak ada hukum yang mengatur, tetapi dalam praktek memang diperbolehkan karena sebagaimana diketahui, hukum perjanjian KUHPerdato menganut sistem kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kebebasan itu meliputi kebebasan untuk

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur. hal. 65.

membuat perjanjian, mengadakan kontrak, pelaksanaan dan persyaratan, serta menentukan bentuk kontrak, yaitu lisan atau tertulis.<sup>7</sup> Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian *innominat* atau perjanjian tak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus didalam undang-undang.

J. Satrio memberikan pengertian yang dimaksud dengan perjanjian *innominat*, atau perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam undang-undang, karena tidak diatur dalam perundang-undangan, baik Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, keduanya didasarkan pada praktek sehari-hari dan putusan pengadilan (Jurisprudensi).<sup>8</sup>

Sewa beli dalam praktek saat ini banyak dilakukan diberbagai daerah di Indonesia, tidak terkecuali di kota Boyolali. Salah satu perjanjian sewa beli yang saat ini cukup banyak diminati oleh masyarakat di Boyolali adalah sewa beli *furniture*. Karena *furniture* merupakan alat yang berfungsi untuk membantu memwadhahi kebutuhan dan aktivitas tubuh manusia, dan yang kedua berfungsi sebagai wadah penyimpanan barang, alat, bahan yang dibutuhkan manusia dalam beraktivitas, seperti tempat duduk untuk duduk dan tidur di tempat tidur, untuk memegang benda pada ketinggian yang nyaman untuk bekerja dengan menggunakan permukaan horisontal di atas tanah. *Furniture* bisa menjadi produk desain dan dianggap sebagai bentuk seni dekoratif, oleh karena itu kebutuhan

---

<sup>7</sup>Salim HS.2008. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPperdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hal. 1.

<sup>8</sup> J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.

akan *furniture* sangatlah tinggi. Melihat banyaknya pelaku sewa beli *furniture* di daerah Boyolali ini, sehingga perjanjian sewa beli ini tumbuh dan berkembang pesat di kota Boyolali. Kenapa demikian, karena sewa beli memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk menjual barangnya tetapi calon-calon pembeli tidak mampu membayar barang tersebut sekaligus atau secara tunai. Sebagai jalan keluar, maka ditemukan perjanjian dimana selama harga belum dibayar lunas, pihak pembeli menjadi penyewa dahulu dari barang yang ingin dibelinya. Harga sewa sebenarnya dalam bentuk angsuran atas harga barang tersebut. Dalam praktek perjanjian sewa beli, masyarakat menyebutnya sistem kredit.

Sistem yang digunakan dalam perjanjian sewa beli menggunakan sistem pembiayaan konsumen atau perjanjian pembiayaan konsumen. Dalam perjanjian sewa beli *furniture* ini terdapat tiga pihak yang terlibat dalam transaksi pembiayaan konsumen, yaitu perusahaan pembiayaan, konsumen, dan pemasok (*supplier*).<sup>9</sup> Namun karena pembiayaan konsumen merupakan lembaga bisnis, maka dalam kegiatan pembiayaan konsumen tidak bisa steril dari unsur resiko. Oleh karena itu, dalam praktek perusahaan pembiayaan konsumen akan meminta jaminan tertentu guna mengamankan pembiayaan yang diberikan. Jaminan yang ada dalam pembiayaan konsumen pada prinsipnya sama dengan jaminan dalam kredit bank, khususnya kredit konsumen, yaitu jaminan utama, jaminan pokok, dan jaminan tambahan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Sunaryo. 2008. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 106.

<sup>10</sup> Munir Fuady. 2002. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*. Bandung:PT Citra Aditya Bhakti. hal. 166.

Jaminan utama sebagai suatu kredit, maka jaminan pokoknya adalah kepercayaan dari kreditur kepada debitur bahwa pihak konsumen dapat dipercaya dan sanggup membayar hutang-hutangnya. Sedangkan jaminan pokok terhadap transaksi pembiayaan adalah barang yang dibeli dengan dana tersebut. Jika dana tersebut untuk pembelian almari, maka almari yang bersangkutan untuk jaminan pokoknya. Berbeda dengan jaminan tambahan, walaupun tidak seketat jaminan untuk pemberian kredit bank. Biasanya jaminan tambahan terhadap transaksi seperti ini berupa pengakuan hutang atau kuasa menjual barang, dan dari asuransi.

Sewa beli merupakan lembaga hukum yang timbul sebagai akibat kebutuhan praktek. Walaupun ia bukan merupakan lembaga yang dimaksudkan untuk menjadi lembaga jaminan, tetapi ciri-ciri lembaga tersebut mempunyai efek jaminan juga dan disamping itu kreditur mempunyai hak revindikasi yang merupakan salah satu ciri hak milik dan hak milik merupakan hak kebendaan.<sup>11</sup>

Secara hukum, sarana pengaman bagi terlaksananya pelaksanaan sewa beli pada perusahaan pembiayaan adalah letak aspek hukum jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli. Sewa beli ini senada dengan yang terjadi di PT. Fataliga Insani Boyolali yang memberikan fasilitas salah satunya yaitu sewa beli *furniture*. Perjanjian sewa beli di PT. Fataliga Insani dalam pelaksanaannya menerapkan sistem jaminan didalamnya, yaitu terhadap barang/*furniture* yang disewa belikan itu lah yang dijadikan sebagai obyek dalam perjanjian ini.

---

<sup>11</sup>J Satrio. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti. Hal. 21-22.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan Penelitian dengan judul: **SEWA BELI DAN JAMINAN “(Studi Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli *Furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali )”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dimaksudkan untuk menegaskan masalah-masalah yang diteliti sehingga memudahkan untuk melakukan pembahasan. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah konstruksi dan pelaksanaan perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali?
2. Aspek jaminan apakah yang di terapkan dalam perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali?
3. Apa sajakah problematika yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali? dan bagaimanakah penyelesaiannya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari permasalahan-permasalahan tersebut, tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konstruksi dan pelaksanaan perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali.

2. Untuk mengetahui aspek jaminan yang diterapkan dalam perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali.
3. Untuk mengetahui problematika yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali dan penyelesaiannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan pada khususnya mengenai perjanjian sewa beli *furniture*.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan bahan masukan bagi penulis sendiri mengenai ruang lingkup yang dibahas dalam penelitian ini.
- b. Untuk lebih mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis dalam perjanjian sewa beli.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.



## E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan metode adalah suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan, cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur, sedang penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan.<sup>12</sup>

Metode penelitian mengemukakan secara teknis tentang metode yang digunakan dalam penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka yang penulis gunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu dengan mengkombinasikan hasil dari data primer (data penelitian di lapangan) dengan data sekunder guna menemukan dasar hukum/aturan serta kendala-kendala dalam praktek pelaksanaan perjanjian sewa beli.

### 2. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena penelitian ini bermaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang pelaksanaan perjanjian sewa beli.

---

<sup>12</sup>Soerjono Soekanto. 1986.*Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta:UI Press. Hal. 3 & 5.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di PT. Fataliga Insani Boyolali. Penentuan lokasi penelitian ini didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, yaitu: pertama, karena di PT. Fataliga Insani Boyolali terjadi perjanjian sewa beli *furniture*, kedua, di dalam perjanjian sewa beli *furniture* tersebut memuat aspek hukum jaminan didalamnya.

### 4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### a. Data primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan atau sumber pertama. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh dari kantor PT. Fataliga Insani Boyolali.

#### b. Data Sekunder

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh tidak secara langsung, tetapi diperoleh melalui studi pustaka, literatur, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

### 5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Penelitian Lapangan

Yaitu data yang diperoleh secara langsung pada objek penelitian yaitu sebagai berikut :

1) Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan percakapan atau wawancara langsung. Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data primer, yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan berbagai pihak yang dipandang memahami obyek yang diteliti.

2) Studi Pustaka

Tahap ini digunakan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku, pendapat-pendapat para sarjana, dokumen-dokumen perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian.

6. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya akan dianalisa untuk mencari dan menemukan hubungan antar data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberi gambaran yang konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

## **F. Sistematika Skripsi**

Di dalam penelitian ini, penulis membagi dalam empat (4) bab yang masing-masing bab akan dibagi lagi ke dalam sub bab-sub bab. Adapun keempat bab tersebut adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
  - 1. Pengertian Perjanjian
  - 2. Asas-Asas Perjanjian
  - 3. Syarat Sahnya Perjanjian
  - 4. Akibat Perjanjian
  - 5. Wanprestasi
  - 6. Berakhirnya Perjanjian
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa beli
  - 1. Pengertian Perjanjian Sewa beli
  - 2. Dasar Hukum Perjanjian Sewa beli
  - 3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa beli

4. Bentuk dan Substansi Perjanjian Sewa beli
  5. Hak dan Kewajiban Para Pihak-pihak dalam Perjanjian Sewa beli
  6. Berakhirnya Kontrak Sewa beli
- C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Konsumen
1. Pengertian dan Pengaturan Pembiayaan Konsumen
  2. Pentingnya Pembiayaan Konsumen
  3. Hubungan Hukum dalam Pembiayaan Konsumen
  4. Syarat dan Mekanisme Transaksi Pembiayaan Konsumen
- D. Tinjauan Umum tentang Jaminan
1. Pengertian Jaminan
  2. Pentingnya Jaminan dalam Suatu Pembiayaan
  3. Asas-asas Hukum Jaminan
  4. Jenis Jaminan
  5. Macam-macam Lembaga Jaminan untuk Benda Bergerak.
- E. Berlakunya Hukum dalam Masyarakat

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum tentang PT. Fataliga Insani
1. Sejarah Perusahaan
  2. Visi dan Misi PT. Fataliga Insani Boyolali.
  3. Struktur Organisasi Perusahaan
  4. Job Description
  5. Aspek Kegiatan Perusahaan.

## B. Hasil Penelitian

1. Konstruksi dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa beli *Furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali
2. Aspek Jaminan yang diterapkan dalam Perjanjian Sewa beli *Furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali
3. Problematika yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali dan proses penyelesaiannya

## C. Pembahasan

1. Konstruksi dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali
2. Aspek Jaminan yang diterapkan dalam Perjanjian Sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali
3. Problematika yang Terjadi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa beli *furniture* di PT Fataliga Insani Boyolali dan Proses Penyelesaiannya

## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

### B. Saran

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN-LAMPIRAN