

6-30-1976

Lembaga Sewa Beli sebagai Sarana Peningkatan Taraf Hidup Masyarakat

Sjahrizal Sjahrizal

Faculty of Law, University of Indonesia

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp>



Part of the [Administrative Law Commons](#), [Comparative and Foreign Law Commons](#), [Constitutional Law Commons](#), [Criminal Law Commons](#), and the [Natural Resources Law Commons](#)

Recommended Citation

Sjahrizal, Sjahrizal (1976) "Lembaga Sewa Beli sebagai Sarana Peningkatan Taraf Hidup Masyarakat," *Jurnal Hukum & Pembangunan*: Vol. 6: No. 3, Article 1.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol6/iss3/1>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Jurnal Hukum & Pembangunan* by an authorized editor of UI Scholars Hub.



LEMBAGA SEWA BELI SEBAGAI SARANA PENINGKATAN TARAF HIDUP MASYARAKAT

Oleh : Sjahrizal

I. PENDAHULUAN.

Dalam rangka usaha Pemerintah untuk lebih mempercepat pertumbuhan ekonomi maka dengan Undang-Undang No. 1 tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 tahun 1968 telah didirikan berbagai jenis perusahaan baik asing maupun campuran.

Pertumbuhan perusahaan yang didirikan berdasarkan kedua Undang-Undang tersebut demikian pesatnya sehingga pada akhir-akhir ini terpaksa Pemerintah mengadakan pembatasan terutama untuk bidang usaha tertentu yang dianggap telah cukup.

Bahkan pada belakangan ini kita mulai mendengar keluhan-keluhan dari pengusaha ini bahwa-pasaran barang hasil industri mereka makin menyempit. Hal ini disebabkan antara lain disatu pihak daya saing yang makin ketat diantara perusahaan sejenis dan dilain pihak berkurangnya daya beli dari masyarakat itu sendiri. Gejala ini disadari sehingga para pengusaha itu berusaha untuk mencari jalan keluar demi menjaga kontinuitas produksinya. Jalannya antara lain ialah melalui lembaga sewa-beli.

Pemerintah rupa-rupanya telah pula melihat jauh kedepan, betapa pentingnya lembaga sewa-beli dalam membantu meningkatkan taraf hidup golongan ekonomi lemah; hal mana tercermin didalam salah satu aktivitas Lembaga Keuangan non Bank yang baru-baru ini telah didirikan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-38/MK/IV/2/1972 dan dibentuknya suatu *Team Hire Purchase*.

Beberapa aspek sehubungan dengan lembaga sewa-beli ini perlu dikaji lebih mendalam terutama dari segi hukumnya, satu dan lain karena tidak kita jumpai pengaturannya didalam ketentuan hukum yang belaku.

*). Kertas kerja ini berasal dari seminar Pusat Studi Hukum Dagang - Fakultas Hukum UI yang diadakan pada tanggal 27 - 28 Februari 1976

Didalam uraian berikut ini kami mencoba membahas masalah-masalah sewa-beli serta kaitannya sebagai sarana yang dapat membantu peningkatan taraf hidup masyarakat banyak terutama golongan ekonomi lemah.

Terbatasnya bahan bacaan serta singkatnya waktu yang tersedia menyebabkan disana sini mungkin dijumpai hal-hal yang kurang serasi atau kurang mendalam pembahasannya, hal mana kiranya melalui forum ini kekurangan-kekurangan tersebut diharapkan dapat lebih disempurnakan.

II. PENGERTIAN DAN LINGKUP KEGIATAN.

1. Pengertian Hukum.

Seperti telah kami singgung dimuka, bahwa hukum kita tidak mengatur masalah lembaga sewa-beli sehingga definisi yuridis untuk pengertian ini tidak ada. Namun demikian di negara-negara tetangga kita yang menganut sistim hukum Anglo Saxon lembaga sewa-beli atau hire purchase diatur secara khusus dalam Undang-Undang tersendiri. Misalnya di Malaysia diatur dalam *Hire Purchase Act 1967* (24 of 1967) dan di Singapore *Hire Purchase Act 1969 (Act 1 of 1969)*. Dalam Undang-Undang yang bersangkutan secara tegas dirumuskan pengertian hire purchase agreement ini sebagai berikut :

"Agreement where by goods are let or hired with an option to purchase and an agreement for the purchase of goods by instalment payments. Under which the person who agrees to purchase the goods is given possession of them before the total amount payable has been paid"

Dengan demikian lembaga Hire Purchase yang antara lain merupakan "Purchasing with payment on instalment" pada hakekatnya tiada lain dari pada *koop en verkoop op afbetaling* yang merupakan variasi daripada perjanjian jual beli biasa. Akan tetapi hire purchase ini diartikan juga sebagai "*Agreement where by goods are let or hired with an option to purchase.*"

Sehingga seakan-akan yang dititik beratkan adalah akibat daripada tindak hukum yang dilakukan yaitu yang pada akhirnya berpindahnya pemilikan kepada pembeli atau penyewa yang kemudian menjadi pemilik. Apabila dikutip pengertian yang dikemukakan oleh Asser dalam bukunya "*Nederlands Burgerlijk Recht*" khususnya mengenai Bijzonder Overeenkomsten, yaitu "*Koop en verkoop op afbetaling is een koop overeenkomst, waarby koopprijs betaald moet worden in twee of meer termijnen, na de levering verschijnende*".

Jadi dalam hal ini para pihak memperjanjikan bahwa harga pembelian dibayar dengan cicilan yang dikaitkan dengan hak opsi untuk membeli barang disewa.

Dalam pada itu *huurkoop* yang merupakan bentuk khusus dari *koop* dan *koop* *op afbetaling* menunjukkan kekhususannya pada masalah bahwa pemilikan daripada obyek ataupun barang yang diperjual belikan tetap pada penjual sampai pembayaran harga lunas. Dengan kata lain selama itu *sepenyewa* tidak mungkin menjadikan barang tersebut sebagai agunan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain. Selanjutnya *penyewa* harus terjamin bahwa barang yang disewanya itu dalam keadaan sempurna dan bebas dari segala bentuk tuntutan dari pihak ketiga.

Yang penting adalah bahwa bentuk tersebut merupakan perjanjian jual beli dan ciri yang khusus terletak pada cara pembayaran yang dilakukan dan mulai berlaku setelah *de feitelyke levering*.

2. Sewa beli sebagai suatu bentuk usaha.

Sewa beli sebagai suatu bentuk usaha hemat kami dapat diselenggarakan oleh :

- a. Perusahaan yang menghasilkan sendiri barang
- b. Badan usaha yang khusus bergerak di bidang ini
- c. Perorangan

Sehubungan dengan masalah perlindungan kepada golongan ekonomi lemah maka kegiatan sewa beli yang dilakukan oleh perorangan dapat menimbulkan masalah siapa yang harus dilindungi, pemilik barang atau perorangan sebagai penyewa. Kedua pihak mempunyai segi-segi yang harus dinilai tersendiri, akan tetapi titik berat permasalahannya disini hendaknya ditujukan kepada aspek perpajakan.

Dimuka telah kami jelaskan bahwa lembaga sewa-beli ini merupakan pula salah satu kegiatan yang diberikan oleh Menteri Keuangan kepada Lembaga-Lembaga Keuangan non Bank. Seperti kita ketahui Lembaga-Lembaga Keuangan ini merupakan perusahaan *joint ventures* antara Bank-Bank Asing dan Bank Pemerintah yang usaha utamanya adalah penarikan dana dari masyarakat dengan jalan mengeluarkan surat-surat berharga. Jika kita tinjau dari segi usaha lembaga keuangan tersebut maka kiranya aktivitas sewa beli ini kurang sejalan dengan fungsi dari lembaga keuangan itu sendiri.

Oleh karena itu pada tempatnya bila aktivitas sewa beli ini akan diberikan pula kepada Lembaga-Lembaga Keuangan seperti di luar negeri, maka harus dilakukan oleh badan hukum tersendiri yang merupakan *subsidiary* dari Lembaga Keuangan yang bersangkutan.

3. Bidang usaha.

Bidang usaha atau obyek dari kegiatan sewa beli ini adalah barang-barang yang bersifat konsumptip (*Durable Consumption goods*).

Di Singapore dan Malaysia jenis barang-barang ini dicantumkan secara limitatip didalam Hire Purchase Act, yaitu :

- Kendaraan bermotor (harganya tidak lebih dari S \$ 30.000)
- Radio, TV, Tape Recorder, Pick Up
- Lemari es, Deepfreeze
- AC, Mesin cuci
- Mesin jahit (tidak lebih dari S \$ 1.500).

Namun demikian terbatasnya macam barang yang disewa-belikan ini tergantung dari ketentuan hukum yang berlaku di masing-masing negara. Misalnya di negeri Belanda semua jenis barang boleh disewa-belikan, kecuali kapal. Di Inggris semua macam barang tanpa pengecualian dapat disewa-belikan.

Melihat kenyataan bahwa barang yang disewa-belikan itu terbatas baik jenis maupun harganya jelas maksudnya untuk membedakan bidang usaha sewa-beli dengan sewa-guna (*leasing*).

Seperti kita ketahui masalah kegiatan *leasing* telah diatur di dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. Kep-122/MK/IV/2/1974, No. 31/M/SK/2/1974, No.30/Kpb/I/1974 jo Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-649/MK/IV/5/1974.

Perbedaan pokok antara sewa beli dengan *lease* ialah bahwa pada *lease* ada hak opsi dan barang-barang yang di *lease* pada umumnya *capital goods*. Pada sewa beli barang yang disewakan akhirnya dibeli dengan pembayaran angsuran dan sebelum harga barang tersebut selesai dibayar, pemiliknyanya tetap berada ditangan penjual. Selain dari pada itu features yang menonjol daripada *lease* ialah :

- *lease* adalah suatu cara pembelanjaan (*financing*) perusahaan,
- *lease* dapat sekaligus dipergunakan untuk mencapai tujuan lain antara lain meniadakan resiko yang merupakan beban bagi pemilik,
- pada umumnya jangka waktu *lease* ada hubungannya dengan *economic life* dari alat-alat perusahaan yang di *lease*.

Lease ini dapat disamakan dengan sewa-menyewa, hanya mungkin bedanya ialah bahwa *lease* ada hak opsi untuk membeli serta lebih banyak dipergunakan sebagai alat bagi perusahaan untuk mengatur pembelanjaannya dan sejak semula dapat diduga akan sangat mempengaruhi dan menentukan operation daripada perusahaan yang

bersangkutan, hal mana disebabkan oleh kaitan dengan jangka waktu perjanjian lease.

Agar pihak-pihak yang terlibat didalam kegiatan sewa beli merasa aman dari praktek-praktek penipuan dan sebagainya maka transaksi sewa beli harus dituangkan kedalam suatu perjanjian tertulis yang pokok-pokoknya memuat antara lain :

- Tanggal mulai berlakunya transaksi sewa beli
- Jumlah angsuran (berapa kali angsuran) yang harus dibayar oleh penyewa
- Jumlah tiap-tiap angsuran, nama penerima dan tempat dimana angsuran itu harus diserahkan
- Jangka waktu untuk tiap-tiap angsuran
- Penjelasan mengenai ciri keadaan dan jenis barang
- Harga barang apabila dibeli secara tunai
- Cara pembayaran angsuran tidak dengan tunai
- Tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diatas meterai cukup
- Hal-hal lain yang dianggap perlu seperti asuransi, suku bunga, pajak, reposession dan sebagainya.

Selain daripada itu ditentukan pula bahwa setiap perjanjian sewa beli harus dicantumkan pula ketentuan sebagai berikut :

- Adanya jaminan dari pemilik barang bahwa si penyewa akan memperoleh serta menikmati barang tersebut dengan tenteram.
- Bahwa pemilik barang berhak menjual pada saat barang-barang tersebut dikembalikan kepadanya
- Bahwa si pemilik berhak menguasai barangnya dalam hal penyewa lalai membayar angsuran
- Jaminan dari pemilik bahwa barang-barang itu bebas dari biaya-biaya serta beban lainnya yang mungkin dituntut oleh pihak ketiga.

Hal-hal yang kami kemukakan tersebut di negara-negara yang kami sebutkan diatas diatur didalam suatu Undang-Undang tersendiri sampai kepada form yang harus dipergunakan dilampirkan pula pada Undang-Undang yang bersangkutan.

III. PERANAN LEMBAGA SEWA-BELI DIDALAM KEGIATAN EKONOMI

1. Kegiatan sewa beli didalam praktek-praktek sehari-hari.

Dimuka telah diuraikan bahwa sewa beli dapat dianggap sebagai suatu sarana atau cara untuk mempromosikan atau mengatasi

kemacetan produksi **suatu barang** tertentu yang disebabkan oleh kejenuhan pasar.

Oleh karena itu **pengusaha berusaha** menarik pembeli dengan cara mengangsur harga dalam jangka waktu tertentu. Dengan cara ini pembeli merasa tertolong karena dapat menikmati barang yang diidam-idamkan yang tidak akan mungkin terlaksana apabila secara tunai. Keuntungan lain dengan adanya lembaga sewa-beli ini terutama akan terasa sekali bagi golongan masyarakat yang dari penghasilannya tidak mungkin dapat menabung. Namun sebaliknya secara sadar atau tidak harga yang harus dibayar oleh pembeli pada akhirnya jauh lebih mahal jika dibandingkan dengan pembelian tunai.

Masalahnya sekarang, apakah ada prosepk kegiatan sewa beli di Indonesia? Apakah sekarang ini sudah berjalan praktek sewa beli, walaupun ketentuan yang mengaturnya belum ada?.

Pertanyaan ini kami kemukakan justru karena dalam praktek-praktek **perdagangan** kami ketahui adanya kegiatan sewa beli yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan besar. Hal mana menggambarkan betapa **adanya** kebutuhan masyarakat terhadap kehadiran lembaga sewa-beli. Dari **keterangan-keterangan** yang dikumpulkan ternyata perusahaan tersebut mempergunakan dasar hukum sebagaimana ditetapkan dalam **Buku ke-3 K.U.H. Perdata** tentang Perikatan.

Seperti diketahui pada umumnya bagian Hukum Perikatan (*Verbintenissenrecht*) merupakan hukum yang mengatur (*regelend recht*) dalam arti bahwa :

- a. Apabila tidak diatur sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan maka terhadap perikatan tersebut dan akibatnya berlaku hal-hal yang diatur dalam hukum.
- b. Pihak-pihak dapat mengadakan pengaturan sendiri, asal saja hal-hal yang diatur sendiri itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang ada (yang secara khusus telah mengatur sesuatu yang menyangkut jenis perikatan tertentu) ataupun dengan moral, (*goede zeden, goed koopmanschap*).

Oleh karena perjanjian sewa beli ini mereka katagorikan sebagai perjanjian biasa yang mirip sewa-menyewa, maka dalam penetapan syarat-syarat perjanjian sewa beli pihak-pihak yang bersangkutan berpegang kepada ketentuan umum tentang Perikatan Bab kesatu s/d Bab keempat serta disamping itu dapat mengadakan pengaturan sendiri.

Jadi kita lihat disini adanya suatu gap dimana disatu pihak pertumbuhan ekonomi demikian pesatnya sedangkan dipihak lain hukum positif kita masih kurang mampu mengikutinya.

Mengingat perkembangan kegiatan sewa beli adalah sejalan dengan pertumbuhan ekonomi maka kiranya sudah tiba waktunya bagi kita semua mulai dari sekarang turut memikirkan kira-kira bagaimana ketentuan hukum yang serasi untuk mengatur hal ini.

2. Tujuan lembaga sewa-beli.

Apakah sebenarnya yang akan dicapai dengan adanya lembaga sewa beli? Pertanyaan ini penting bagi kita untuk mengetahui sampai seberapa jauh tindak lanjut yang perlu diambil dalam rangka pengaturan – nya nanti.

Sebagaimana telah kami utarakan lembaga sewa-beli kehadirannya didalam dunia perdagangan tidak dapat dielakan, karena sudah merupakan salah satu cara bagi perusahaan untuk memasarkan hasil produksinya.

Tujuan dari sewa beli antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Sebagai sarana untuk pemerataan pemilikan barang-barang tertentu oleh masyarakat
- b. Untuk meningkatkan serta menjaga kontinuitas produksi
- c. Untuk memperluas lapangan kerja
- d. Untuk memperluas pemasaran
- e. Untuk mengurangi ketegangan sosial dan memperkecil jurang pemisah antara si kaya dan si miskin.

Karena luasnya aspek yang terkait didalam kegiatan sewa beli ini (sosial dan ekonomi) maka wajar bila penanganannya harus dilihat tidak hanya dari kaca mata hukum akan tetapi juga dari sudut lainnya.

3. Peranan Pemerintah.

Mengingat bahwa sewa beli selain merupakan salah satu cara/tehnik di bidang perdagangan juga meliputi aspek-aspek lain yang luas, oleh karena itu seyogyanya bila Pemerintah mengambil peranan yang aktif di bidang pengawasan.

Sebagai contoh misalnya untuk mencegah bahwa dalam perjanjian sewa beli dimuat ketentuan-ketentuan yang dapat merugikan pihak yang ekonominya lebih lemah (harga, kualitas barang, dan sebagainya) maka dari segi pengawasan perlu ketentuan yang seragam dan bila dianggap perlu contoh perjanjian tersebut harus disetujui lebih dahulu dari instansi yang berwenang.

Dipihak lain pengusaha juga harus dilindungi terutama dalam hal non payment dan repossession. Masalah ini cukup menarik karena seperti diketahui untuk memperoleh barangnya kembali (disebabkan penyewa atau pembeli lalai membayar angsuran dan sebagainya) harus

berdasarkan keputusan pengadilan dan proses ini memerlukan waktu cukup lama.

Masalah lain yang perlu diperhatikan adalah suku bunga yang telah diperhitungkan oleh penjual didalam harga barang. Dalam hal ini umumnya penyewa/pembeli berada dalam posisi yang lemah. Diakui dalam hal ini bahwa pada umumnya kedudukan penyewa/pembeli berada dipihak yang lemah karena merasa dirinya tertolong.

Oleh sebab itu pihak pengusaha berusaha memperoleh keuntungan semaksimal mungkin dengan cara memperhitungkan suku bunga tinggi kedalam harga barang. Hal ini jelas dapat mengganggu kelancaran pengembangan lembaga sewa-beli itu sendiri sebagai sarana memperlancar perdagangan. Disamping itu terkait pula dalam penetapan harga, masalah asuransi dan bea meterai.

Mengingat hal-hal tersebut hemat kami sudah waktunya bagi Pemerintah untuk mulai dari sekarang mengatur „*rule of the games*” sewa beli agar kepentingan pihak-pihak yang dewasa ini sudah melaksanakannya terlindungi.

Persoalannya sekarang instansi manakah yang berwenang untuk mengawasi serta memberikan izin usaha sewa beli? Apakah pengaturannya cukup mengenai perizinan saja ataukah meliputi pula perbuatan dan akibat hukum sewa beli itu sendiri, sehingga harus diatur dengan Undang-Undang? Kesemuanya itu menyangkut scope yang luas dan perlu diteliti lebih mendalam untuk melengkapi hukum positif yang ada sekarang.

IV. KESIMPULAN

Dari apa yang telah kami uraikan dimuka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Lembaga sewa-beli disatu pihak merupakan salah satu cara bagi pengusaha produsen untuk memasarkan hasil produksinya dilain pihak membuka kemungkinan bagi masyarakat luas untuk memiliki barang dengan pembayaran secara mencicil.
2. Keuntungannya dilihat secara macro meningkatkan produksi, memperluas lapangan kerja, memperluas pemasaran, pemerataan pemilikan barang tertentu oleh masyarakat dan membuka kesempatan bagi golongan masyarakat yang tidak bisa menabung memiliki hasil produksi tertentu.
3. Apabila lembaga sewa-beli akan digalakkan di Indonesia, maka terlebih dahulu perlu diperhatikan apakah sudah tercakup dalam K.U.H. Perdata masalah-masalah yang perlu diatur? Dalam menetapkan peraturan atau Undang-Undang baru yang akan berlaku, terlebih dahulu harus diteliti peraturan dan

Undang-Undang yang telah ada. Bagian-bagian mana yang perlu ditambah, dirubah atau disesuaikan. Yang perlu mendapat perhatian adalah hubungan antara si penyewa dan yang menyewakan, pada saat kapan hak milik itu pindah dari penjual ke pembeli serta reposession.

4. Walaupun diakui bahwa sistim sewa beli dapat mendorong perluasan produksi dalam negeri — sejauh barang-barang yang disewa-belikan itu merupakan hasil produksi dalam negeri — namun dikhawatirkan bahwa kalau sistim tersebut distimuler Pemerintah apakah tidak akan mempengaruhi pola konsumsi rakyat Indonesia dewasa ini. Seperti diketahui Pemerintah justru sekarang ini menganjurkan untuk melaksanakan pola hidup sederhana.
5. Berbeda dengan leasing dimana barang yang disewa adalah barang modal, pada sewa beli barang-barang yang disewa-belikan adalah barang-barang yang bersifat konsumptip. Seyogyanya sejauh mungkin diatur agar hanya barang-barang yang sudah dapat dibuat didalam negeri saja yang disewa-belikan, sedangkan untuk barang-barang import dilarang.
6. Dari segi kebijaksanaan perekonomian perlu dipikirkan bagaimana campur tangan Pemerintah dapat dilakukan dalam memberikan arah dan bimbingan yang sekaligus mempunyai fungsi sebagai pemberian proteksi kepada golongan yang kedudukan ekonominya lemah; sehingga tidak bertentangan dengan kebijaksanaan yang telah digariskan.

Jakarta, 20 Pebruari 1976.