

Aspek-aspek hukum tanah pada perjanjian sewa beli tanah sebagai perjanjian pra pengalihan hak atas tanah di industri 'X'

Muhammad Riza Kurniansyah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20202791&lokasi=lokal>

Abstrak

Perjanjian sewa—beli (huurkoop) adalah suatu perjanjian ciptaan praktek yang sudah diakui sah oleh Yurisprudensi. Perjanjian sewa-beli yang merupakan ciptaan praktek memang diperbolehkan karena sebagaimana diketahui hukum perjanjian B.W. menganut sistim terbuka atau asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang terkandung dalam pasal 1338 ayat 1 B.W. yang berbunyi " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya "Sewa-beli ini merupakan salah satu alternatif untuk menampung persoalan bagaimana caranya memberi jalan keluar apabila pihak pengelola kawasan industri menghadapi banyak permintaan untuk membeli produknya akan tetapi calon investor tidak mampu membayar harga barang sekaligus atau secara tunai. Pihak pengelola kawasan industri bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu diangsur tetapi ia memerlukan jaminan bahwa produknya (sebelum harga dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh pihak investor. Sebagai jalan keluar lain ditemukan suatu macam perjanjian dimana selama harga belum dibayar lunas, pihak investor menjadi penyewa dahulu dari produk yang ingin dibelinya. Dengan dijadikannya penyewa (dengan kontrak yang berjudul sewa—menyewa), pihak investor itu terancam pidana penggelapan jika ia sampai berani menjual objek sewa-beli tersebut. Dengan dibuatnya perjanjian yang seperti itu kedua belah pihak akan tertolong, dalam arti pihak investor dapat mengangsur harga yang ia tidak mampu membayarnya secara tunai dan seketika itu ia dapat menikmati barangnya sedangkan dipihak lain pihak pengelola kawasan industri merasa aman karena objek sewa-beli tidak akan dihilangkan oleh pihak investor selama harga belum dibayar lunas karena ia takut akan ancaman pidana. Mengenai penyerahan hak milik baru akan dilakukan pada waktu dibayarnya angsuran terakhir, penyerahan mana dapat dilakukan dengan pernyataan saja karena barangnya sudah berada dalam kekuasaan sipembeli dalam kedudukannya sebagai penyewa. Bentuk sewa-beli ini dipergunakan untuk mencari jalan keluar yang dianggap paling baik oleh pengelola kawasan industri dalam memasarkan produknya terhadap calon investor yang kemampuan keuangannya terbatas. Didalam perjanjian sewa-beli para pihak bebas untuk menentukan hal-hal yang menurut anggapan mereka mempunyai sifat yang menguntungkan asal saja tidak menyimpang dari ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini dimungkinkan mengingat dianutnya asas kebebasan berkontrak oleh hukum perdata dalam buku III B.W.. Dengan adanya konsep sewa-beli ini maka para calon investor tidak perlu mengumpulkan uang secepat mungkin untuk membeli barang yang diinginkannya secara tunai- Lembaga sewa—beli ini disatu pihak merupakan satu cara bagi pengusaha untuk memasarkan hasil produksinya, sedangkan dilain pihak membuka kemungkinan bagi investor untuk memiliki objek sewa-beli dengan pembayaran secara mencuil.