

---

---

**TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP  
PERJANJIAN SEWA BELI SETELAH LAHIRNYA  
PERATURAN MENTERI PERDAGANGAN NOMOR  
21/M-DAG/PER/10/2005 TENTANG PENCABUTAN  
BEBERAPA PERIZINAN DAN PENDAFTARAN DI  
BIDANG PERDAGANGAN**

---

---

***Anto Mutriady, SH, MH***

Universitas Amir Hamzah

[antomutriady@gmail.com](mailto:antomutriady@gmail.com)

**Abstrak**

Sewa beli merupakan jual beli barang dimana 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 harga barangnya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual yang sebagaimana diatur di dalam keputusan menteri perdagangan dan koperasi nomor 34/KP/II/80. Dengan adanya Peraturan menteri Nomor 21/M-DAG/PER/10/2005 Tentang pencabutan beberapa perizinan dan pendaftaran di bidang perdagangan merupakan peraturan yang di dalamnya mengatur tentang pencabutan dan tidak berlakunya kegiatan usaha di bidang sewa beli.

Keyword : Sewa Beli, Perjanjian, Hak Milik .

**I. PENDAHULUAN**

Sejarah menunjukan bahwa kegiatan-kegiatan ekonomi di dalam pengertian yang sangat luas mampu mempengaruhi berbagai hal di dalam masyarakat di dalam masyarakat di mana kegiatan yang sangat luas mampu mempengaruhi berbagai hal didalam masyarakat di mana kegiatan yang bersangkutan terjadi kegiatan ekonomi yang dapat mempengaruhi pola pikir, pola perilaku bahkan kebiasaan-kebiasaan tertentu secara lebih luas, kegiatan ekonomi mampu mengubah sasaran yang lebih

luas juga. Peristiwa demi peristiwa menunjukkan pula bahwa terdapat berbagai peraturan dan perangkat hukum lain yang waktu dari waktu diwarnai oleh berbagai kepentingan, terutama kepentingan pelaku ekonomi pada khususnya dan atau kepentingan. Adanya resiko kredit macet dalam jual beli kerdit mendorong para pedagang untuk menemukan cara baru yang dapat menjaga status kepemilikannya terhadap barang sampai ansurannya lunas tanpa ada syarat khusus. Transaksi ini dinamakan sewa beli atau dalam bahasa arabnya al-bai'al al-ijari, dalam bahasa inggris dinamakan hire-purchase dan bahasa perancis disebut location-vente. Sewa yang disertai jual beli yang menyebabkan perpindahan kepemilikan barang dari penjual yang menyewakan kepada pembeli yang menyewa dengan ketentuan penyewa membayar angsuran tertentu dalam waktu tertentu. Disini apabila penyewa telah menyempurnakan pembayaran sewanya dalam waktu yang telah disepakati maka kepemilikan akan pindah menjadi milik penyewa. Apabila penyewa tidak dapat menunaikan dengan sempurna syarat transaksi maka pembayaran tersebut dianggap sebagai pembayaran sewa semata dan transaksi batal serta barang kembali menjadi milik penyewa. Dengan demikian transaksi ini merupakan rekayasa tepat dari para penjual untuk menjaga kepemilikan barang dagangannya sampai waktu pembayaran sempurna seluruhnya

## **II. KAJIAN PUSTAKA**

### **1. Teori Akumulasi**

Menurut teori ini unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-dipilah. Untuk unsur jual beli diberlakukan ketentuan perjanjian jual beli dan untuk unsur sewa-menyewa di berlakukan ketentuan tentang perjanjian sewa menyewa. Kritik terhadap teori ini adalah ada ketentuan yang saling bertentangan antara perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian jual beli, resiko ditanggung oleh pembeli meskipun hak milik atas barang belum diserahkan kepada pembeli, sedangkan resiko dalam perjanjian sewa menyewa tetap pada pemiliknya sehingga terjadi *force majeure* maka dalam perjanjian sewa menyewa gugur.

### **2. Teori Absorbsi**

Menurut teori ini untuk perjanjian campuran di terapkan unsur perjanjian yang paling dominan. Kritik terhadap teori ini tidak mudah untuk menentukan unsure perjanjian mana yang paling dominan apakah perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa Masalah kegiatan usaha sewa beli dilakukan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dan disepakati diantara kedua belah pihak. Perjanjian sebagaimana yang di maksud harus sesuai dengan syarat-syarat perjanjian dan prinsip-prinsip perjanjian. Demikian pula menurut pasal 1320 kitab Undang-undang hukum perdata. Selanjutnya prof.Subekti, SH menjelaskan bahwa dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat syarat obyektif karena mengenai pekerjaannya sendiri atau obyektif karena mengenai pekerjaannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Perjanjian dalam bentuk kegiatan usaha sewa beli tidak terlepas dari segala syarat perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut wirjono prodjodikoro bahwa sewa beli adalah persetujuan yang dinamakan sewa menyewa barang dengan akibat bahwa si penerima tidak menjadi pemilik barang melainkan pemakai belaka. Kalau uang sewa telah dibayar dengan sejumlah harga yang sama dengan harga pembelian, si penyewa beralih menjadi pembeli, yaitu barangnya menjadi pemiliknyanya. Persamaan antara perjanjian leasing dengan kedua perjanjian diatas adalah bahwa pada perjanjian leasing, lesees membayar imbalan jasa kepada lessor dalam waktu tertentu. Pada perjanjian sewa beli dan jual-beli dengan angsuran, pembeli membayar angsuran kepada penjual dalam waktu tertentu sesuai perjanjian

### **III. DISCUSSION**

#### **A. Perjanjian Sewa Beli**

Menurut suharmoko bahwa sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akan tetapi karena buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka. Maka para pihak

boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata. Perjanjian yang diatur secara khusus dalam buku III KUH Perdata disebut perjanjian nominat sedangkan perjanjian yang tidak diatur dalam buku III KUH Perdata disebut perjanjian Innominat. Sewa beli (Hire Purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah di sepakati bersama dan diikat dalam perjanjian. Serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Menurut ketentuan pasal 1319 KUH Perdata bahwa setiap perjanjian nominat maupun perjanjian innominat tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian. Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian innominat juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian seperti misalnya syarat sahnya suatu perjanjian dan tentang wanprestasi. Dalam sistem hukum perdata Indonesia terdapat 3 (tiga) bentuk ikatan yang mirip satu sama lainnya, namun berlainan dalam hukumnya, yaitu antara sewa guna usaha (leasing), sewa beli, dan jual beli secara angsuran. Dengan adanya keputusan Menteri perdagangan dan koperasi Nomor 34/KP/II/80 memberikan penjelasan yang berbeda diantara 3 (tiga) bentuk ikatan itu. Dalam sewa beli (hire purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang dengan pelunasan atas harga barang yang telah di sepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas. Sedangkan jual beli dengan angsuran adalah jual beli dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan beberapa angsuran atas harga barang yang telah di sepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat

barangnya di serahkan oleh penjual kepada pembeli. . Sedangkan perbedaannya dapat diuraikan sebagai berikut:

Dalam perjanjian *leasing*:

- a. *Lessor* adalah pihak yang menyediakan dana membiayai seluruh pembelian barang tersebut.
- b. Masa *Leasing* biasanya di tetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang.
- c. Pada akhir masa *leasing*, *lessee* dapat menggunakan hak opsinya untuk membeli barang yang bersangkutan, sehingga hak milik atas barang beralih pada *lessee*.

Perlu diketahui bahwa sewa beli berbeda dengan jual beli dengan angsuran, Dr. Munir Fuady, SH.,MH, LL.M menjelaskan bahwa perbedaan terpenting di antara keduanya adalah tentang saat beralihnya hak (*levering*) terjadi pada saat seluruh cicilannya lunas terbayarkan. Jadi sebelum harganya lunas seluruhnya kedudukan pembeli sewa, kedudukan pembeli sewa hanya sebagai penyewa belaka dan berubah menjadi pembeli setelah habis angsurannya. Sementara pada jual beli dengan angsuran, hak atas barang sudah beralih (*Levering*) dari penjual kepada pembeli setelah transaksinya terjadi walaupun saat itu harga belum seluruhnya di bayar. Mengenai perbedaan ini terkecuali untuk bentuk *oprating lease*, maka bentuk transaksi yang paling mirip dengan leasing adalah transaksi sewa beli. Walaupun antara leasing dengan sewa beli mirip, tetapi ada perbedaan diantara keduanya yaitu:

1. Dalam sewa beli, *lessee* (penyewa) otomatis (demi hukum) jadi pemilik barang di akhir masa sewa, sementara pada leasing, kepemilikan *lessee* (penyewa) tersebut hanya terjadi apabila hak opsinya dilaksanakan oleh *lessee* (penyewa).
2. Pihak *lessor* (penyedia dana) dalam leasing hanya bermaksud untuk membiayai perolehan barang oleh *lessee* (penyewa) dan barang tersebut tidak berasal dari pihak *lessor* tetapi dari pihak ketiga atau dari pihak *lessee* itu sendiri. Tetapi pada sewa beli pihak *lessor* bermaksud melakukan investasi dengan barang yang di sewakan itu dengan uang sewa

sebagai keuntungannya. Karena itu biasanya barang tersebut berasal dari milik pembeli sewa beli sendiri.

3. Leasing termasuk dalam salah satu metode pembiayaan yang diperkenankan dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sementara sewa beli tidak termasuk kegiatan lembaga pembiayaan.

#### **B. Tinjauan Hukum Perdata Setelah Lahirnya Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21/M-DAG/PER/10/2005 Tentang Pencabutan Beberapa Perizinan dan Pendaftaran di Bidang Perdagangan.**

Sebagaimana yang telah di jelaskan bahwa kegiatan usaha sewa beli (Hire Purchase) yang diatur dalam keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 yang menyatakan bahwa sewa beli adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang yang telah di sepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kkepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Keputusan menteri Perdagangan dan Koperasi nomor 34/KP/II/80 secara khusus mengatur tentang kegiatan usaha dalam bentuk sewa beli yang hanya dapat dilakukan oleh pelaku usaha perdagangan nasional, syarat-syarat memperoleh izin usaha, prosedur pengajuan izin usaha, serta kewajiban perusahaan. sehingga setiap kegiatan usaha sewa beli yang diikat dalam perjanjian harus berpedoman kepada keputusan ini.

Dengan di keluarkannya peraturan Menteri Perdagangan nomor 21/M-/DAG/PER/10/2005 tentang pencabutan beberapa perizinan dan pendaftaran di bidang perdagangan yang menyatakan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/ Kp/II/80 khususnya tentang perizinan kegiatan usaha sewa beli. Maka setiap kegiatan sewa beli tidak diakui dalam kegiatan usaha yang diikat dalam perjanjian.

Bila dilihat dalam kitab hukum perdata perjanjian sewa beli tidak diatur dalam KUH Perdata buku III, akan tetapi dia termasuk dalam perjanjian innominat yang merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam Buku III, ini dikarenakan sifat hukum KUH perdata bersifat terbuka maka dia tunduk kepada ketentuan umum perjanjian pada pasal 1319 KUH perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini (bab II) dan bab yang lalu.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Asas ini dilatarbelakangi oleh paham individualismeyang secara embrioanal lahir dalam zaman yunani, dilanjutkan oleh kaum

*epucuristen* dan berkembang pesat pada zaman *Renainssance* (dan semakin ditumbuhkembangkan pada zaman *Aufklarung*) melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke, dan Rosseau. Perkembangan ini mencapai puncaknya setelah priode Revolusi Perancis. Sebagai asas yang bersifat universal yang bersumber dari paham hukum, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) muncul bersamaan dengan paham lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *laissez faire* atau persaingan bebas. Dengan adanya adanya suatu kebebasan berkontrak dalam kitab Undang-undang hukum perdata tidak serta merta dalam membuat perjanjian itu harus bebas dari segala hal akan tetapi sebuah perjanjian yang baik haruslah dilihat dari segala unsur-unsur perjanjian yang di atur dalam ketentuan Kitab Undang-undang hukum Perdata Khususnya Buku III dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Untuk itulah dalam hal perjanjian sewa beli ini terkait dengan asas kebebasan dalam membuat perjanjian yang dikarenakan sifat terbukanya KUH Perdata dalam buku III dan tidak adanya lagi sebuah peraturan yang mengatur tentang sewa beli setelah di cabutnya Keputusan Menteri Perdagangan dan

Koperasi Nomor 34/ Kp/II/80 tentang sewa beli dengan di keluarkannya Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21/M-/DAG/PER/10/2005 yang mencabut dan tidak membelakakan lagi Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/ Kp/II/80. Dengan adanya sifat terbuka pada buku III Kitab undang-undang Hukum perdata inilah yang menjadikan dasar dalam membuat sebuah perjanjian sewa beli bila dalam sewa beli itu sesuai apa yang di sepakati dalam perjanjian menyangkut ketika terjadi pelunasan barang dan peralihan barang yang disewa kepada penyewa beli.

## **IV. KESIMPULAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan keputusan menteri perdagangan dan koperasi No,34/Kp/II/80, sewa beli dilakukan dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah di sepakati bersama dan diikat dalam perjanjian. Barang tersebut akan beralih hak kepemilikannya dari penjual kepada pembeli setelah terjadi pelunasan terhadap barang yang di beli dalam jangka waktu tertentu dengan kesepakatan bersama atas barang yang disewa belikan.
2. Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat perjanjian innominat dan perjanjian nominat, perjanjian sewa beli termasuk dalam perjanjian innominat yang merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata akan tetapi karena dalam buku III Kitab Undang-undang hukum Perdata bersifat terbuka maka dapat membuat perjanjian sesuai dengan ketentuan umum perjanjian sebagaimana yang di jelaskan dalam pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan perjanjian nominat perjanjian yang diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.



3. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak semua pihak bebas membuat perjanjian khususnya menyangkut sewa beli sebagaimana yang di sebutkan dalam pasal 1338 yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku bagi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sistem terbuka menyatakan bahwa dalam membuat perjanjian ini para pihak di perkenankan untuk menentukan isi perjanjiannya dan sebagai undang-undang bagi mereka sendiri, dengan pembatasan perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan norma susila. Untuk itulah dalam membuat perjanjian harus mengikuti syarat-syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum perdata.
4. Adanya asas konsensualisme dalam membuat perjanjian khususnya sewa beli yang disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang di dalamnya terdapat empat syarat yang di antaranya kesepakatan antara pihak yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

## **B. Saran**

Perlunya diatur kembali pengaturan hukum secara khusus terhadap kegiatan sewa beli setelah dicabutnya Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/ Kp/II/80 dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 21/M-/DAG/PER/10/2005 dalam menciptakan iklim yang sehat dalam dunia usaha sehingga masyarakat terlindungi dalam usaha sewa beli barang.

## **REFERENCES**

- Syawali Husni Dan Imaniyati Sri Neni , *Kapita Selekta Hukum Ekonomi*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2000.
- Suharmoko, *Hukum Perjanjian :Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana Peranada Media Group, Jakarta, Tahun 2009

Santoso, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, Tahun 2012.

Hernoko, Yudha, Agus, *Hukum Perjanjian:Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*,  
Kencana, Jakarta, Tahun 2014

Sari Kartika Elsi dan Sipayung Advendi, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT.  
Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, Tahun 2008.

B. Peraturan Perundang-undangan Kitab Undang-undang Hukum Perdata  
(BW)

Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No.34/Kp/II/80 Peraturan Menteri  
Perdagangan Nomor. 21/M-/DAG/PER/10/2005

C. Sumber Website:

<https://almanhaj.or.id/3877/hukum-sewa-beli-atau-imbt-al-iijaar-al-muntahi-bit-tamlik.html>, di akses tanggal 27 Juni 2018

<http://catatantugashukum.blogspot.co.id/2014/02/perjanjian-sewa-beli.html>, di akses tanggal 15 April 2018

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c15033/perbedaan-leasing-dan-sewa-beli>, di akses tanggal 15 April 2018.

<http://legalstudies71.blogspot.com/2015/07/sistem-terbuka-dan-asas-konsensualisme.html>, diakses tanggal 8 juni 2018

[www. Hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/), diakses tanggal 8 Juni 2018.