



E-NISN : 2614-2643  
P-NISN : 2541-7037

Journal Equitable

Vol 7 No 2  
2022

## **AZAS KESEIMBANGAN TERHADAP PRAKTEK PERJANJIAN SEWA BELI PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN (*FINANCE*)**

**Rosyidi Hamzah**

Universitas Islam Riau, Indonesia, rosyidihamzah@law.uir.ac.id

**Sridevi Ayunda**

Universitas Islam Riau, Indonesia, srideviayunda@gmail.com

### ***Abstract***

Society develops with the times. Business patterns have also changed to accompany the changes that occur in society. The practice of buying and selling is mostly done by financial institutions in running their business. The lease purchase stands on an agreement that has been agreed upon by the parties. The debtor (lessee) is required to pay installments in the form of rent money to the creditor (who provides the lease) and if the lease purchase installments have been met in accordance with what was agreed upon, the object that is the object of the lease purchase will automatically be purchased by the debtor (lessee). The transfer of ownership rights to a lease purchase occurs after the lease installments are completed, as long as the lease installments have not been completed, the ownership rights are still with the creditor (who provides the lease). If the debtor (tenant) defaults in paying the lease installments, the creditor (who provides the lease) can withdraw the leased object anytime and anywhere because the leased object still belongs to the creditor (who provides the lease). The problem that occurs in the lease purchase agreement is that when the debtor (tenant) defaults and the object of lease is withdrawn by the creditor (who provides the lease), the debtor (lessee) no longer has the right to the installments of the rent he has paid so far. So that the hope of the debtor (tenant) to own the object is lost and the rental installments are also lost. In this type of lease-purchase practice it is very detrimental to the debtor economically, because what has been repaid so far is in the form of rent, the rent is forfeited and the object for rent is withdrawn by the creditor. The practice of buying and selling does not reflect the balance of rights and obligations of the parties. Therefore the debtor (tenant) must get legal protection for the position of the lease installments that have been paid. The balance in the lease purchase agreement must be applied in the lease purchase agreement. The legal vacuum in the practice of leasing must be filled by creating a new law in the field of leasing

**Keywords:** *Purchase, Legal Vacuum, Equality*



### Abstrak

Masyarakat berkembang mengikuti perkembangan zaman. Pola bisnis ikut berubah mengiringi perubahan yang terjadi ditengah masyarakat. Praktek sewa beli banyak dilakukan oleh lembaga pembiayaan dalam menjalankan usahanya. Sewa beli berdiri diatas perjanjian yang sudah disepakati para pihak. Debitur (penyewa) diwajibkan membayar angsuran dalam bentuk uang sewa kepada Kreditur (yang memberikan sewa) dan apabila angsuran sewa beli sudah dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan maka benda yang menjadi obyek sewa beli secara otomatis dibeli oleh debitur (penyewa). Peralihan hak milik pada sewa beli terjadi setelah angsuran sewa selesai, selama angsuran sewa belum selesai maka hak milik masih berada pada kreditur (yang memberikan sewa). Apabila debitur (penyewa) wanprestasi dalam membayar angsuran sewa maka kreditur (yang memberikan sewa) dapat menarik obyek sewa kapanpun dan dimanapun karena obyek sewa masih milik kreditur (yang memberikan sewa). Masalah yang terjadi pada perjanjian sewa beli adalah pada saat debitur (penyewa) wanprestasi dan obyek sewa ditarik oleh kreditur (yang memberikan sewa) maka debitur (penyewa) tidak lagi memiliki hak atas angsuran sewa yang sudah dibayarnya selama ini. Sehingga harapan debitur (penyewa) untuk memiliki benda tersebut hilang dan angsuran sewapun juga ikut hilang. Dalam praktek sewa beli yang seperti ini sangat merugikan debitur secara ekonomis, karena apa yang sudah diangsur selama ini dalam bentuk sewa maka uang sewanya hangus dan obyek sewa pun di tarik oleh kreditur. Praktek sewa beli tidak mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Oleh sebab itu Debitur (penyewa) harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap kedudukan angsuran sewa yang telah dibayar. Keseimbangan pada perjanjian sewa beli harus diterapkan dalam perjanjian sewa beli. Kekosongan hukum pada praktek sewa beli harus diisi dengan menciptakan undang-undang baru dibidang sewa beli.

**Kata Kunci:** Sewa Beli, Kekosongan Hukum, Keseimbangan.

#### A. Pendahuluan

Kebutuhan hidup manusia semakin hari kian bertambah. Kebutuhan tersebut dipengaruhi oleh perubahan pola hidup akibat dari perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkembangan teknologi dan informasi menyebabkan pola transaksi bisnis

ditengah masyarakat menjadi lebih cepat dan efisien. Produk-produk dan jasa-jasa tidak lagi dipajang di pasar-pasar dan pusat perbelanjaan tetapi bisa langsung dilihat melalui aplikasi-aplikasi di dalam *smartphone*. Pola pembayarannya pun



beragam mulai dari tunai, kredit bahkan sewa beli.

Pola pembayaran tunai bisa dilakukan dengan pembayaran langsung di tempat atau melalui transfer. Sedangkan pembayaran secara kredit dilakukan secara angsuran melalui tempo waktu tertentu berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak. Sedangkan pola pembelian barang melalui skema sewa beli merupakan pola baru yang banyak dilakukan oleh Lembaga Pembiayaan dimana selama dalam jangka waktu yang diperjanjikan debitur belum melunasi dianggap sebagai penyewa, jual beli baru terjadi pada saat pembayaran sewa terakhir sudah dipenuhi. Lama jangka waktu sewa ditentukan oleh perjanjian sewa beli yang disepakati oleh para pihak.

Perjanjian sewa beli merupakan campuran antara jual beli dan sewa menyewa. Munculnya perjanjian sewa beli

dikarenakan untuk memberikan kemudahan antara pembeli dan penjual. Oleh karena pihak pembeli tidak mampu membayar harga barang sekaligus secara lunas, maka diadakanlah perjanjian dimana si pembeli diperbolehkan mencicil harga tersebut dalam beberapa angsuran, sedangkan hak milik (meskipun barangnya sudah dalam kekuasaan pembeli) baru berpindah kepada si pembeli apabila angsuran yang penghabisan telah terbayar lunas. Selama harga itu belum dibayar lunas, barangnya disewa oleh pembeli.<sup>1</sup>

Pada perjanjian sewa beli ada dua buah akad yang harus dipenuhi oleh debitur, pertama adalah akad sewa dan yang kedua adalah akad jual beli. Akad jual beli baru terjadi pada saat sewa telah selesai dilaksanakan. Proses akad jual beli baru

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta, 2010, hlm. 14.



terjadi jika pelaksanaan pembayaran sewa telah dilaksanakan secara penuh oleh debitur, peristiwa jual beli didalam akad tersebut digantung berdasarkan pelaksanaan pembayaran sewa. Dari dua buah akad tersebut memiliki dampak hukum yang berbeda, selama proses sewa masih terjadi maka hak milik atas benda tersebut adalah milik kreditur (yang menyewakan) sedangkan pada saat terjadi peristiwa jual beli maka kepemilikan benda tersebut beralih ke tangan debitur (penyewa).

Praktek sewa beli ini lazim digunakan oleh Lembaga Pembiayaan (*finance*) karena praktis dan efisien. Dalam pembuatan perjanjian sewa beli tidak mewajibkan harus melalui notaris seperti pada pembuatan akta jaminan fidusia dan hak tanggungan. Selain itu posisi Lembaga Pembiayaan sebagai kreditur (yang memberikan sewa) secara hukum lebih dominan dibandingkan dengan

debitur (penyewa) karena obyek sewa adalah milik kreditur (yang menyewakan) selama proses sewa berlangsung. Apabila debitur (penyewa) wanprestasi dalam membayar angsuran sewa maka saat itu pun kreditur dapat menarik obyek sewa dari tangan debitur (penyewa) tanpa harus mengembalikan uang sewa yang selama ini sudah dibayarkan.

Tidak adanya pengembalian uang sewa yang selama ini sudah dibayarkan oleh debitur (penyewa) sangat tidak sesuai dengan azas keseimbangan. Selayaknya uang sewa yang sudah dibayarkan wajib dikembalikan karena tujuan akhir dari perjanjian sewa beli bukan hanya sewa semata, tetapi berujung kepada berpindahnya kepemilikan pada saat sewa berakhir. Dalam praktek sewa beli yang seperti ini sangat merugikan debitur secara ekonomis, karena apa yang sudah diangsur



selama ini dalam bentuk sewa maka uang sewanya hangus dan obyek sewa pun di tarik oleh kreditur. Apalagi jika uang sewa yang dibayar sudah hampir mendekati lunas tetapi karena tidak mampu membayar angsuran, akhirnya obyek sewa beli tersebut di ambil oleh kreditur dan uang sewa yang sudah dibayarkan hangus begitu saja.

Praktek sewa beli tidak mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Oleh sebab itu Debitur (penyewa) harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap kedudukan angsuran sewa yang telah dibayar. Sehingga diperlukan aturan khusus yang mengatur mengenai sewa beli agar kepentingan para pihak mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Kemudian pada sisi lain pihak-pihak yang berwenang mengawasi kegiatan di lembaga keuangan baik bank maupun non-bank seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) harus

melakukan penindakan dan pencegahan terhadap kegiatan sektor jasa keuangan yang tidak adil, tidak teratur, tidak transparan dan tidak akuntabel. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 6/POJK/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan di dalam Pasal 2 huruf c disebutkan bahwa perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan harus menerapkan prinsip perlakuan yang adil dan perilaku bisnis yang bertanggung jawab.

Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dapat dikatakan baru, karena muncul dengan mengikuti perkembangan zaman. Namun dalam penerapan perjanjian sewa beli kadang masih kurang dipahami secara jelas. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, dalam penentuan akibat hukum yang terjadi oleh karena suatu



perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tentunya perlu penjelasan secara lebih rinci. Mengingat bahwa perjanjian sewa beli merupakan kontrak *innominaat*, yang pengaturannya tidak tercantum dalam peraturan perundang-undangan secara khusus, sehingga penerapan akibat hukumnya pula kurang jelas dan pasti akan muncul ketidak seimbangan antara para pihak khususnya bagi debitur.

Pola perjanjian sewa beli menggambarkan bahwa posisi kreditur (yang memberi sewa) lebih dominan daripada debitur, baik di dalam mendapatkan keuntungan maupun terhadap perlindungan hukum. Ada hak-hak dari debitur (penyewa) yang diabaikan karena berlindung didalam kalimat “sewa” yang disusun sedemikian rupa. Diperlukan pengkajian yang lebih dalam pada saat

melihat perjanjian sewa beli. Meski kalimat-kalimat hitam putih didalam suatu perjanjian tertulis, tentu harus dikaji apa makna lebih dalam mengenai kalimat-kalimat itu. Dimana letak asas keadilan dan keseimbangannya? Hukum mempunyai tujuan dan asas. Ia memiliki roh yang biasanya dituangkan dalam asas-asas. Roh dan asas tersebut bisa menjadi hilang ditengah rimba kalimat-kalimat hitam putih perjanjian dan undang-undang. Membaca perjanjian dan undang-undang tidaklah salah, tetapi hanya berhenti sampai disitu saja bisa membawa “malapetaka”.<sup>2</sup>

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis

---

<sup>2</sup> Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 123.



merumuskan masalah sebagai berikut:  
Bagaimana Penerapan Azas Keseimbangan Terhadap Praktek Perjanjian Sewa Beli Pada Lembaga Pembiayaan (*Finance*).

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai di dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis azas keseimbangan terhadap praktek perjanjian sewa beli pada Lembaga perjanjian (*finance*).

### D. Metode Penelitian.

Metode penelitian yang digunakan didalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas

didalam dipeniltian ini sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum yang tidak mengikat seperti buku-buku, jurnal-jurnal dan literatur-literatur. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif.

### E. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Kemudahan dalam memperoleh pembiayaan atau kredit untuk berbagai kebutuhan konsumen dapat diperoleh melalui lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank maupun nonbank. Penawaran yang dilakukan oleh lembaga keuangan tersebut disesuaikan dengan keinginan, harapan dan sesuai dengan kemampuan konsumen. Apabila konsumen membutuhkan rumah atau mobil, Sebagian besar masyarakat akan memilih dengan cara mengajukan pinjaman karena pertimbangan faktor kemampuan membeli secara tunai dirasakan merupakan suatu keniscayaan.



Fasilitas yang mudah dan menjanjikan ini menjadikan sewa beli tumbuh menjamur di tengah masyarakat. Praktek sewa beli mudah didapati tidak hanya dikota besar tetapi hingga keberbagai tempat yang dirasakan memiliki potensi pasar yang menjanjikan.<sup>3</sup>

Praktek sewa beli yang marak terjadi di tengah masyarakat adalah salah satu bentuk inovasi dibidang transaksi bisnis. Secara alami para pelaku bisnis selalu mencari terobosan-terobosan untuk memudahkan dan melancarkan transaksi bisnisnya. Aturan hukum yang mengatur sewa beli hanya bersifat parsial sehingga tidak bisa menjawab permasalahan keadilan dan keseimbangan pada saat pelaksanaannya. Tidak seperti Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Undang-

Undang Hak Tanggungan yang sudah berdiri sendiri dan sudah memiliki pola keseimbangan dan keadilan karena disusun secara komprehensif mengenai pengertian, bentuk perjanjian, pola eksekusi, pendaftaran dan lainnya.

Pada prinsipnya jual beli dengan sewa beli adalah dua hal yang berbeda. Pada bentuk jual beli yang pembayarannya dilakukan secara cicilan perpindahan hak milik atas obyek jual beli ada pada saat pembayaran angsuran pertama dan penyerahan barang dari kreditur ke debitur, walaupun belum lunas. Sedangkan pada sewa beli perpindahan hak milik baru terjadi pada saat masa sewanya berakhir. Selama proses sewa masih berlangsung hak milik atas obyek sewa tersebut ada pada tangan kreditur, sehingga debitur tidak bisa memindahtangankan obyek sewa tersebut kepada pihak lain. Jika debitur tetap

---

<sup>3</sup> Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Bank dan Leasing (Lembaga Keuangan Strategis Dalam Praktik Bisnis di Indonesia)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2020, hlm. 1.



memindahkan obyek sewa kepada pihak lain maka akan diancam dengan hukuman pidana Pasal 372 KUHP tentang Penggelapan.

Perjanjian jual beli diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati. Defenisi yang ditetapkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang intinya bertitik tolak dari unsur esensialia perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan *levering* atau cara penyerahan, sedangkan unsur harga terkait dengan pembayaran. Baik penyerahan ataupun pembayaran, keduanya merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi supaya hak masing-masing yang ada pada kontrak dapat

terrealisasi sebagai wujud konkrit keuntungan yang dikejar.<sup>4</sup>

Dalam hubungan hukum yang terbingkai oleh perjanjian jual beli, berarti ada pihak yang berperan sebagai penjual dan ada yang bersosok sebagai pembeli. Saat penjual mengalihkan hak milik atas benda yang dipunyainya kepada pembeli, sudah selayaknya kalua itu dilakukan untuk mendapatkan keuntungan. Demikian juga pihak pembeli, bertekad mengeluarkan sejumlah uang dari pundi-pundinya guna melakukan pembayaran sebagai kewajibannya, tak lain untuk meraih hak milik atas benda yang bersangkutan akibat dorongan kebutuhan hidupnya yang harus dipenuhi. Gatra jual transaksi jual belitersebut mengungkapkan bahwa pihak-pihak yang terlibat, yakni penjual dan

<sup>4</sup> Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Surabaya, 2016, hlm. 28.



pembeli, adalah dalam rangka mengejar keuntungannya sendiri-sendiri sesuai yang diperhitungkan sejak dini. Arus lalu lintas dagang dalam kehidupan social, didominasi oleh peredaran benda dengan mobilitas yang tinggi akibat dukungan Lembaga hukum perjanjian jual beli.<sup>5</sup>

Sedangkan perjanjian sewa menyewa diatur didalam Pasal 1548 KUHPerduta yang berbunyi sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentudan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya, sewa menyewa merupakan suatu

perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal barang dan harga. Barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati. Penyerahan yang demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya.<sup>6</sup>

Pengertian sewa beli (*hire purchase*) dapat ditemukan didalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (Hire Purchase), Jual Beli Dengan Angsuran, dan Sewa (Renting). Didalam Pasal 1 huruf (a) dijelaskan bahwa sewa beli (Hire Purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang

<sup>5</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Laksbang, Yogyakarta, 2016, hlm. 12-13.

<sup>6</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 179.



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.

Praktek sewa beli berdiri diatas perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut diatur oleh Buku III KUHPerdata. Oleh karena buku III KUHPerdata menganut sistim terbuka maka walaupun perjanjian sewa beli tidak diatur didalam KUHPerdata namun azas-azas umum perjanjian didalam KUHPerdata tetap berlaku terhadap perjanjian sewa beli tersebut. Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata perjanjian sewa beli termasuk perjanjian tidak Bernama (*innominaat*). Dengan adanya azas kebebasan berkontrak didalam KUHPerdata

maka bentuk perjanjian sewa beli tetap akui sebagai perjanjian selama tidak bertentangan dengan aturan-aturan umum didalam buku III KUHPerdata seperti tidak bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan undang-undang.

Salah satu bentuk jaminan yang ada didalam KUHPerdata adalah jaminan Gadai. Gadai didalam KUHPerdata diatur didalam Pasal 1150-1160 KUHPerdata. Walaupun jaminan gadai ini sudah berumur sangat tua namun hingga saat ini masih eksis ditengah masyarakat. Didalam jaminan gadai, bahwa obyek gadai yang berupa benda bergerak berada di bawah kekuasaan kreditur (penerima gadai). KUHPerdata didalam Pasal 1154 memberikan perlindungan kepada debitur (pemberi gadai) bahwasanya walaupun obyek gadai berada dibawah kekuasaan Kreditur (penerima gadai), kreditur tidak boleh memiliki obyek gadai



tersebut dikarenakan debitur wanprestasi didalam memenuhi kewajiban-kewajibannya. Didalam Pasal 1154 alenia ke dua KUHPerdara juga disebutkan apabila dibuat perjanjian yang isinya menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka obyek gadai secara otomatis menjadi milik kreditur maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Adanya Pasal 1154 KUHPerdara ini adalah untuk menyeimbangkan posisi kreditur dan debitur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dilihat secara ekonomi dan sosial posisi kreditur dan debitur ini tidak seimbang. Kreditur posisinya lebih tinggi secara ekonomis dari debitur, agar kreditur tidak semena-mena terhadap debitur maka dilindungi oleh pasal tersebut. Posisi yang tidak seimbang rentan menimbulkan ketidakadilan dan penindasan. Untuk mengambil pelunasan

terhadap hutang debitur, maka obyek gadai harus dijual melalui lelang, menjual barang gadai dimuka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan menjual barang gadai menurut cara yang ditentukan oleh hakim. Menurut Pasal 1156 alinea ke dua KUHPerdara penjualan barang gadai tersebut si Kreditur wajib memberitahukan kepada debitur.

Didalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji maka benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat di eksekusi baik melalui penjualan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, kreditur wajib mengembalikan



kelebihan tersebut kepada debitur. Di dalam UU Fidusia ini hak-hak debitur sangat dijaga pada saat debitur wanprestasi. Objek jaminan fidusia hanya bisa dieksekusi menurut cara yang sudah diatur oleh UU Fidusia. Kreditur tidak bisa semena-mena dalam melakukan eksekusi jaminan fidusia dan untuk menjaga keseimbangan ekonomis apabila hasil penjualan objek jaminan berlebih maka harus dikembalikan kepada debitur. Jadi uang yang sudah dibayarkan jika berlebih tidak hilang begitu saja.

Didalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh kreditur untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum. Kemudian didalam Pasal 20 UUHT juga mengatur pola eksekusi obyek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Lahirnya Undang-

Undang Hak Tanggungan ini untuk memberikan keseimbangan perlindungan antara pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait sehingga terwujudnya kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan.

Tidak adanya perlindungan hukum secara maksimal pada saat debitur wanprestasi pada perjanjian sewa beli mengakibatkan kerugian secara ekonomi bagi debitur karena uang sewa yang selama ini sudah dibayarkan langsung hilang begitu saja tanpa adanya kompromi untuk pengembaliannya, karena uang sewa yang sudah dibayarkan dianggap uang sewa bukan uang angsuran pembelian. Hal ini berbeda dengan pola jaminan gadai, fidusia dan hak tanggungan, jika debitur wanprestasi maka obyek jaminan dilelang, hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang dan jika berlebih dikembalikan



sisanya ke debitur. Hal seperti ini tidak ada pada praktek sewa beli.

Praktek sewa beli yang tidak mencerminkan nilai keseimbangan perlindungan debitur ini harus disikapi dengan cepat. Salah satunya adalah membuat aturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang sewa beli secara komprehensif, mulai dari pengertian sewa beli, barang-barang yang boleh dijadikan obyek sewa beli, bentuk perjanjian sewa beli, pendaftaran sewa beli, pola eksekusi sewa beli dan lainnya.

Perlunya azas keseimbangan didalam praktek sewa beli agar tercapainya transaksi bisnis yang bermoral dan beretika. Pada saat debitur mengalami kemunduran ekonomi sehingga wanprestasi terhadap pembayaran sewa, kreditur mengambil begitu saja obyek sewa dan tidak mengembalikan angsuran sewa yang sudah dibayarkan selama ini.

Mengejar keuntungan didalam kegiatan bisnis adalah hal wajar, asalkan bisnis tersebut dijalankan dengan tidak merugikan pihak lain. Secara etika ekonomi bisnis yang baik bukan hanya bisnis yang menguntungkan tetapi bisnis yang dijalankan dengan etika dan moral.

Keadilan memegang peranan penting dalam konteks bisnis, karena menyangkut barang yang diincar banyak orang untuk dimiliki atau dipakai. Pebisnis tidak hanya merupakan *homo economicus* saja, manusia yang hanya tertuju pada kepentingan diri yang ekonomis, manusia yang hanya memperhatikan nilai-nilai ekonomis. Supaya dapat hidup dengan baik, disamping nilai-nilai ekonomis, ia harus memberi tempat juga kepada nilai-nilai moral. Dan dalam



konteks ekonomi dan bisnis salah satu nilai moral terpenting adalah keadilan.<sup>7</sup>

Praktek gadai tanah banyak terjadi ditengah masyarakat terutama dipedesaan yang masyarakatnya bergerak di bidang pertanian. Dengan menggunakan pola gadai tanah masyarakat dengan mudah mendapatkan uang dengan cara menggadaikan tanahnya dalam waktu tertentu. Selama tanah tersebut belum ditebus oleh pemberi gadai maka tanah tersebut dikuasai oleh penerima gadai. Penerima gadai dapat memanfaatkan tanah tersebut dan mendapatkan hasil dari pengelolaannya selama tebusan gadai belum dibayar oleh pemberi gadai. Praktek gadai tanah ini lahir dari hukum adat yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat. Sistim gadai tanah pengaturannya tidak

ditemui di dalam KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hukum adat tidak mengenal pembagian benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak seperti yang diatur didalam Buku II KUHPerdara, hukum adat hanya mengenal benda tanah dan bukan tanah.

Dalam prakteknya sistim gadai tanah yang banyak terjadi ditengah masyarakat sangat jauh dari nilai-nilai keadilan. Penerima gadai tanah dapat menguasai dan memperoleh hasil dari tanah tersebut tanpa adanya batasan jangka waktu, selama tebusan belum dibayar selama itu pula penerima gadai memperoleh manfaat dari tanah tersebut. Oleh karena itu banyak gadai tanah ini berlansung bertahun-tahun, berpuluh-puluh tahun bahkan adapula

---

<sup>7</sup> K. Berten, *Pengantar Etika Bisnis*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2013, hlm. 105.



dilanjutkan oleh ahli waris. Padahal apabila dihitung secara ekonomis bisa saja hasil dari tanah tersebut bisa melebihi dari pinjaman. Hasil dari tanah tidak dihitung sebagai angsuran pokok dari pinjaman tersebut. Oleh karena itu Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dimana menurut Perpu gadai tanah harus diatur sedemikian rupa agar mencerminkan nilai-nilai keseimbangan antara pemberi gadai dan penerima gadai dan jauh dari unsur-unsur pemerasan.

Didalam Pasal 7 ayat (1) Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian disebutkan bahwa penguasaan tanah

pertanian dengan hak gadai yang sudah berlansung selama 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. Pelanggaran terhadap hal ini dapat dituntut hukuman penjara selama-lama 3 bulan. Dengan hadir ini Perpu ini memberikan keseimbangan ekonomis bagi masyarakat dalam menjalankan praktek gadai tanah. Begitu juga dengan praktek sewa beli semoga ada aturan yang mengaturnya sehingga keseimbangan hak antara debitur (penyewa) dan kreditur (pemberi sewa) bisa tercapai dengan baik.

Untuk mewujudkan keseimbangan pada praktek sewa beli maka pengorbanan debitur (penyewa) dalam membayar angsuran sewa harus diperhitungkan pada saat obyek sewa ditarik oleh kreditur (yang memberikan sewa) disebabkan debitur



(penyewa) wanprestasi didalam membayar angsuran sewa. Perjanjian sewa beli bukanlah murni perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1548 KUHPerdara, didalam perjanjian sewa beli juga terdapat perjanjian jual beli sebagaimana diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan adanya perjanjian sewa beli adanya ketidaktegasan kreditur (yang memberi sewa) apakah murni menyewakan atau murni menjual obyek sewa beli tersebut sedangkan dipihak debitur sudah terang niatnya untuk memiliki benda yang menjadi obyek sewa beli tersebut.

Didalam prakteknya debitur (penyewa) terpaksa harus menanda tangani perjanjian sewa beli karena oleh Lembaga pembiayaan bentuk perjanjian sewa beli dibuat dalam bentuk klausula baku. Debitur (penyewa) tidak dapat memberikan masukan dan sanggahan terhadap isi perjanjian sewa

beli tersebut karena jika setuju ditanda tangani dan jika tidak di tinggalkan (*take it or leave it*). Namun pada sisi yang lain debitur (penyewa) yang lemah secara ekonomi membutuhkan obyek sewa beli tersebut baik untuk kegiatan konsumtif maupun produktif karena secara sosiologis dan politis posisi kreditur dan debitur itu tidak seimbang. Untuk mewujudkan keseimbangan tersebut negara harus hadir dalam bentuk pengawasan terhadap perjanjian sewa beli serta penciptaan norma yang berkenaan dengan sewa beli tersebut.

Perjanjian sewa beli mewarnai kegiatan bisnis di tengah masyarakat. Kegiatan bisnis ini harus disesuaikan dengan *core values* hakikat sifat kodrat manusia Indonesia yang tidak bersifat individualistik, yang hanya mengejar keuntungan yang setinggi-tinggi dan mengabaikan prinsip-prinsip kekeluargaan. Kegiatan bisnis



tidaklah bebas nilai melainkan diletakkan pada basis dasar nilai yaitu nilai etika. Dengan prinsip ini asas kekeluargaan dapat direalisasikan dengan baik, dalam mewujudkan suatu kehidupan masyarakat yang berkeadilan.<sup>8</sup>

#### **F. Penutup**

Praktek sewa beli marak terjadi ditengah masyarakat. Pola pembelian barang dengan sewa beli belum memiliki landasan hukum yang sempurna sehingga didalam pelaksanaannya masih menimbulkan rasa ketidakadilan pada sisi debitur. Pada saat debitur wanprestasi terhadap pembayaran angsuran sewa beli maka kreditur bisa menarik obyek sewa beli tersebut karena kreditur sebagai pemilik dari obyek sewa beli tersebut. Pada saat obyek sewa beli tersebut ditarik dari tangan debitur maka

secara tidak langsung tidak dapat lagi punya harapan untuk memiliki obyek sewa beli tersebut dan uang sewa yang selama ini sudah dibayarkan hilang begitu saja, sudahlah jatuh tertimpa tangga pula. Ketidakadilan harus di tutupi dengan membuat aturan dibidang sewa beli yang melindungi kepentingan kreditur dan debitur secara seimbang. Untuk mewujudkan keseimbangan pada praktek sewa beli maka pengorbanan debitur (penyewa) dalam membayar angsuran sewa harus diperhitungkan pada saat obyek sewa ditarik oleh kreditur (yang memberikan sewa) disebabkan debitur (penyewa) wanprestasi didalam membayar angsuran sewa.

#### **Daftar Pustaka**

##### **1. Buku**

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

---

<sup>8</sup> Kaelan, *Negara Kebangsaan Pancasila (kultural, Historis, Filosofis, Yuridis, dan Aktualisasinya)*, Paradigma, Yogyakarta, 2013, hlm. 432.



Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Bank dan Leasing (Lembaga Keuangan Strategis Dalam Praktik Bisnis di Indonesia)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2020.

K. Berten, *Pengantar Etika Bisnis*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2013.

Kaelan, *Negara Kebangsaan Pancasila (kultural, Historis, Filosofis, Yuridis, dan Aktualisasinya)*, Paradigma, Yogyakarta, 2013

Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Surabaya, 2016.

Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Laksbang, Yogyakarta, 2016.

Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2008.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta, 2010.

## 2. Artikel Jurnal

Jaenal Bawarodi, “Penerapan Perjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya”, *Lex Privatum*, Volume II Nomor 3 Agustus-Oktober, 2015.

## 3. Peraturan Perundang-Undang

Kitab Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanianh

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia



E-NISN : 2614-2643

P-NISN : 2541-7037

**Journal Equitable**

**Vol 7 No 2**

**2022**

Keputusan Menteri Perdagangan dan  
Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang  
Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli  
(Hire Purchase), Jual Beli Dengan  
Angsuran, dan Sewa (Renting)