

BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA BELI

A. Perjanjian

Dasar berlakunya perjanjian sewa beli adalah pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak. Kata “semua mengandung arti meliputi semua perjanjian baik yang dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Berdasarkan isi pasal tersebut diatas, setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian asal tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain, peraturan dalam Buku III pada umumnya merupakan hukum pelengkap (*aanvulled recht*), bukan bersifat memaksa (*dwingend recht*).¹

Secara umum perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak di antara kedua belah pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang, dan kedua belah pihak berusaha memperoleh kesepakatan dengan melalui negoisasi di antara kedua belah pihak.

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1992), hlm. 127.

1. Pengertian Perjanjian

Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeen-komst* (dalam bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas sering dinamakan dengan istilah perjanjian. Istilah kontrak untuk perjanjian yang sebenarnya memiliki arti yang hampir sama. Kontrak adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis. Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hukum yang disebut perikatan (*verbinten*).

Dengan demikian, kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut, karena itu kontrak yang mereka buat adalah sumber hukum formal, asal kontrak tersebut adalah kontrak yang sah.²

Perjanjian atau perikatan secara etimologis adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang

² Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis* (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), hlm. 39.

saling mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.³

Pasal 20 Ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, “Perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.”

Pengertian istilah kontrak atau persetujuan (contract or agreement) yang diatur dalam Bab II Buku III KUH-Perdata (BW) Indonesia yakni “*Van verbitenissen die uit contract of overeenkomst*” (Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian). Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”⁴

Pada Umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu benda tertentu, dapat dibuat secara lisan dan seandainya dibuat tertulis maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Artinya, setiap perjanjian dapat dijadikan alat bukti.⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih

³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 221.

⁴ Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia* (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2019), hlm. 72.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: PT. Alumni, 2014), hlm. 18.

saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁶ Sedangkan Daeng Naja, menegaskan bahwa perjanjian adalah rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁷

Beberapa sarjana memberikan definisi tentang perikatan, antara lain Subekti dan M. Yahya Harahap. Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasar mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, berkewajiban memenuhi itu.”⁸ Sedangkan menurut Yahya Harahap mengatakan bahwa “perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus untuk mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi”.⁹

Dengan demikian, dari beberapa perjanjian atau kontrak masih memiliki pengertian yang sama, yaitu suatu perjanjian yang dilakukan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal yang berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui atau disepakati yaitu

⁶ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 78.

⁷ Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 6.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 50.

⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Alumni, 2000), hlm. 3.

berupa, hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya untuk memenuhi kebutuhan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur. Sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi dinamakan debitur atau si berhutang.

2. Dasar Hukum Perjanjian

Dasar hukum perikatan Islam berasal dari Al-Qur'an, Al-Hadits dan Ijtihad serta dasar hukum positif dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah :

a. Al-Qur'an

Sebagai salah satu sumber Islam yang utama yang pertama dalam hukum perikatan Islam ini, sebagian besar Al-Qur'an hanya mengatur mengenai kaidah-kaidah umum. Hal tersebut antara lain dapat dilihat dari isi ayat-ayat Al-Qur'an berikut ini :

1) Q.S Al-Baqarah (2) : 188

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ
لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan janganlah sebagian kalian memakan harta sebagian yang lain di antara kalian dengan jalan yang batil dan (janganlah) kalian membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kalian dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kalian mengetahui. (QS. Al-Baqarah:188)¹⁰

2) QS. An-Nisa' (4) : 29

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, hlm.280.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa’: 29)¹¹

b. Hadits

Dalam hadits, ketentuan-ketentuan mengenai muamalat lebih terperinci dari pada Al-Qur’an. Namun, perincian ini tidak terlalu mengatur hal-hal yang sangat mendetail, tetap dalam jalur kaidah-kaidah umum. Hadits-hadits tersebut antara lain dapat terlihat dibawah ini :

- 1) Hadits Nabi Muhammad SAW dari Abu Hurairah Rasulullah SAW telah bersabda, “Janganlah di antara kamu menjual sesuatu yang sudah dibeli oleh orang lain.”

- 2) Hadits Riwayat Ahmad dan Baihaqi
Orang yang mampu membayar utang, haram atasnya melalaikan utangnya. Maka, apabila salah

¹¹ Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an dan Tafsirnya*, hlm. 153.

seorang di antara kamu memindahkan utangnya kepada orang lain, pemindahan itu hendaklah diterima, asal yang lain itu mampu membayar.

c. Ijtihad

Sumber hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra'yu*. Posisi akal dalam ajaran Islam memiliki kedudukan yang sangat penting. Allah SWT. menciptakan akal untuk manusia agar dipergunakan untuk memahami, mengembangkan dan menyempurnakan sesuatu, dalam hal ini adalah ketentuan-ketentuan dalam Islam. Namun demikian, akal tidak berjalan dengan baik tanpa ada petunjuk. Petunjuk itu diatur oleh Allah SWT. yang tercantum dalam Al-Qur'an dan Hadits.

Ijtihad adalah usaha atau ikhtiar yang sungguh-sungguh dengan menggunakan segenap kemampuan yang ada dilakukan oleh orang (ahli hukum) yang memenuhi syarat untuk merumuskan garis hukum yang belum jelas atau tidak ada ketentuannya di dalam Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah.¹²

d. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diberlakukan sebagai hukum positif di Indonesia

¹² Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 39-44.

berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan upaya "*positifisasi*" hukum muamalat dalam kehidupan umat Islam di Indonesia yang secara konstitusional sudah dijamin oleh sistem konstitusi Indonesia. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dapat dikategorikan sebagai produk pemikiran fiqh karena mencakup empat unsur yaitu :

1. Berisi tentang hukum Islam (syari'at)
2. Hukum tersebut tentang perbuatan mukallaf yang bersifat konkret
3. Hukum tersebut digali dengan menggunakan metode ijtihad al-istidlal.
4. Hukum praktis itu digali dari sumber-sumbernya, yaitu Al-Qur'an, Hadits dan Ijtihad.

Sistematika Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdiri atas empat buku dan 796 pasal meliputi :

1. Buku I tentang Subjek Hukum dan Amwal, terdiri dari Pasal 1-Pasal 19.
2. Buku II tentang Akad terdiri dari Pasal 20-Pasal 674.
3. Buku III tentang Zakat dan Hibah terdiri dari Pasal 675, Pasal 734.

4. Buku IV tentang Akuntansi Syari'ah terdiri dari Pasal 735, Pasal 796.¹³

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila kontrak itu telah memenuhi semua syarat seperti yang telah ditetapkan oleh Pasal 1320 KUH-Perdata, yaitu sebagai berikut :¹⁴

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan adalah adanya rasa ikhlas, saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.

Syarat adanya kesepakatan antara para pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan maksudnya timbul kata sepakat tidak boleh disebabkan adanya unsur paksaan, unsur penipuan, dan unsur kekeliruan. Jika terbukti bahwa kontrak tersebut dibuat atas dasar salah satu unsur tersebut, kontrak tersebut dibatalkan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

¹³ Tim Redaksi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Bandung: FokusMedia, 2008).

¹⁴ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, hlm. 14-15.

Kecakapan berarti para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum dan cakap untuk membuat perjanjian. Dalam KUH-Perdata yang disebut sebagai pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perbuatan hukum itu adalah orang-orang yang belum dewasa, dan mereka yang berada di bawah pengampunan (dungu, gila atau mata gelap).

c. Mengenai suatu hal tertentu

Secara yuridis setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi objeknya sebab bila tidak dibuat secara rinci, dapat menimbulkan ketidakpastian atau kekeliruan.

d. Suatu sebab yang Halal

Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.¹⁵

Terhadap keempat syarat di atas, secara akademis dapat dikatakan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif yang menyangkut subjek hukum pembuat kontrak. Apabila kedua syarat ini dilanggar maka kontrak tersebut dapat dimintakan pembatalan. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu menyangkut objek

¹⁵ Rina Antasari dan Fauziah, *Hukum Bisnis* (Jatim: Setara Press, 2018), hlm. 14-15.

dan isi kontrak. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka kontrak tersebut batal demi hukum.¹⁶

4. Asas-asas Perjanjian

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi pasal tersebut sangat jelas terkandung asas :

- a. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya.

Dalam KUH-Perdata, asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1338 yang dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

¹⁶ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis*, hlm. 39.

- b. Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Dengan kata lain, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat.
- c. Pacta Sunt Servanda, artinya kontrak itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat). Di samping itu, beberapa asas lain dalam standar kontrak :
 - a. Asas Kepercayaan.
 - b. Asas Persamaan Hak.
 - c. Asas Keseimbangan.
 - d. Asas Moral.
 - e. Asas Kepatutan.
 - f. Asas Kebiasaan dan asas kepastian hukum.¹⁷

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan kewajiban adalah dua sisi yang saling bertimbal balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitu pun sebaliknya kewajiban salah satu pilihan menjadi hak bagi pihak yang lain. Keduanya saling berhadapan dan diakui dalam Islam. Dalam hukum Islam, hak adalah kepentingan yang ada pada perorangan atau masyarakat, atau pada keduanya yang diakui oleh syara'. Berhadapan dengan seseorang terdapat kewajiban orang lain untuk

¹⁷ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, hlm. 40.

menghormatinya. Namun demikian, secara umum pengertian hak adalah sesuatu yang kita terima, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita tunaikan atau laksanakan.¹⁸

Hak merupakan tata aturan yang mengatur kehidupan manusia, pihak pembeli sewa adalah pemilik benda, yang berkewajiban menyelenggarakan penyewaan dengan pilihan untuk membeli ketika semua angsuran sudah dibayar lunas. Pihak pembeli sewa berhak menyerahkan barangnya dalam keadaan baik, dan membuat suatu perjanjian dalam pembayaran yang berupa angsuran, pihak penyewa beli adalah penyewa yang berhak menyewa barang tersebut dan berkewajiban melaksanakan pembayaran sewa dalam sewa beli menurut perjanjian.¹⁹

6. Berakhirnya Perjanjian

Kontrak dapat berakhir karena :

- a. Pembayaran (dapat dilakukan di tempat yang yang ditetapkan dalam kontrak atau di tempat barang itu berada.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat.

¹⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 70-71.

¹⁹ Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 114.

- c. Pembaruan Utang (dengan cara novasi objektif dan novasi subjektif).
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi (dapat terjadi antara dua utang yang keduanya berpokok pada sejumlah uang atau barang yang habis pakai dari jenis yang sama).
- e. Percampuran Utang (jika kreditur dan debiturnya satu orang, demi hukum suatu percampuran utang itu utang piutang itu menjadi hapus).
- f. Pembebasan Utang.
- g. Musnahnya barang yang terutang.
- h. Batal atau pembatalan (Pasal 1449 KUH-Perdata menetapkan bahwa perikatan yang dibuat secara paksa, terdapat unsur kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya).
- i. Berlakunya suatu syarat pembatalan.
- j. Lewat waktu atau kedaluwarsa (menurut ketentuan Pasal 1964 KUH-Perdata, apabila batas waktu yang disepakati terlampaui, kontrak tersebut berakhir).²⁰

B. Perjanjian Sewa Beli

1. Pengertian Sewa Beli

²⁰ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, hlm. 31-32.

Latar belakang timbulnya sewa beli pertama kali adalah untuk menampung persoalan persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar, apabila pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan untuk membeli barangnya, tetapi calon pembeli tidak mampu membayar harga barang secara tunai. Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu dicicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnnya, sebelum harga dibayar lunas, tidak akan dijual lagi oleh pembeli.²¹

Istilah sewa beli berasal kata *huurkoop* (Belanda) atau *hire purchase* (Bahasa Inggris), artinya sewa jual, jual dengan cara sewa atau jual beli dengan cara mengangsur.²²

Sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa, meskipun barang sudah berada di tangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.

²¹ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 34.

²² Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 128

Sewa beli adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan telah diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual pada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli.²³

Dalam Pasal 1 menurut Keputusan Menteri Perdagangan, sewa beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewa belikan mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pihak penyewabeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati dengan cara angsuran, setelah angsuran terakhir lunas hak milik atas benda baru beralih kepada penyewabeli.²⁴

Menurut Subekti, sewa beli sebenarnya semacam jual beli, setidaknya ia lebih mendekati satu macam jual beli dari pada sewa menyewa, meskipun suatu campuran dari keduanya. Pada dasarnya pengertian jual beli tidak jauh dengan sewa beli, maksudnya kedua belah pihak adalah setuju pada perolehan hak milik atas

²³ Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/80 tentang *Perizinan Kegiatan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan sewa*, Pasal 1 Huruf a.

²⁴ Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, hlm. 113.

suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya.²⁵

Para ahli berbeda pandangan mengenai definisi atau pengertian sewa beli, yang kemudian dibagi menjadi 3 macam definisi, yaitu :

1. Definisi pertama, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan jual beli angsuran

Jual beli dengan angsuran (*op afbetaling*) dimana para pihak sepakat, bahwa barang yang dijual tidak langsung menjadi milik si pembeli dengan penyerahan barangnya.

Dalam Definisi ini, sewa beli dikonstruksikan sebagai :

- a. Jual beli dengan angsuran
- b. Objek sewa beli tidak langsung menjadi pemilik
- c. Pemilikan barang setelah pembayaran terakhir.

Menurut isi dari Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/1980 adalah sebagai berikut : “Sewa beli (*Hire Purchase*) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 52.

diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik suatu barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya dibayar lunas.²⁶

2. Definisi kedua, berpendapat bahwa sewa beli sama dengan sewa-menyewa

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa sewa beli adalah pokoknya persetujuan dinamakan sewa-menyewa barang, dengan akibat bahwa si penerima tidak menjadi pemilik, melainkan pemakai belaka. Baru kalau uang sewa telah dibayar, berjumlah sama dengan harga pembelian, si penyewa beralih menjadi pembeli, yaitu barangnya menjadi miliknya.²⁷

3. Definisi ketiga, berpendapat bahwa sewa beli merupakan campuran jual beli dan sewa-menyewa.

Subekti berpendapat bahwa sewa beli adalah sebenarnya suatu macam jual beli, setidaknya mendekati jual beli dari pada sewa-menyewa, meskipun ia merupakan campuran keduanya dan kontraknya diberi judul sewa-menyewa.²⁸

Salim berpendapat bahwa sewa beli merupakan gabungan dari dua macam konstruksi hukum sewa-menyewa dan jual beli. Apabila barang

²⁶ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, hlm. 131.

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata*, hlm. 66.

²⁸ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm. 33.

dijadikan objek sewa beli tidak mampu dibayar oleh penyewa beli sesuai kesepakatan, maka barang itu dapat ditarik oleh si penjual sewa. Akan tetapi, apabila barang itu angsurannya telah lunas, maka barang itu menjadi objek jual beli. Maka dari para pihak dapat mengurus balik nama objek sewa beli tersebut.²⁹

Dengan demikian, sewa beli adalah suatu transaksi sejenis sewa-menyewa yang berakhir dengan jual beli (berakhir dengan pemindahan kepemilikan) dengan pembayaran dibuat dengan cara angsuran, setelah angsuran dilunasi semua maka hak milik akan berpindah kepada pihak penyewa.

2. Persamaan dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli dengan Jual Beli

Ada beberapa persamaan antara perjanjian sewa beli dengan jual beli, yaitu:

- a. Sewa beli dan jual beli merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

²⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, hlm. 128.

- b. Dalam sewa beli dan jual beli, penjual pada sewa beli dan jual beli mempunyai kewajiban untuk menanggung adanya kenikmatan tenteram dan damai serta adanya cacat tersembunyi.
- c. Dalam perjanjian sewa beli dan jual beli ada kewajiban untuk menyerahkan suatu barang atau benda tertentu.
- d. Sewa beli dan jual beli bertujuan untuk memperoleh dan mengalihkan hak milik.

Adapun perbedaan-perbedaan dari perjanjian sewa beli dan perjanjian jual beli antara lain :

- a. Perjanjian jual beli biasanya merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas barang jual beli kepada pihak pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga pembelian (Pasal 1457 KUH Perdata), sedangkan dalam perjanjian sewa beli, pembeli diperbolehkan mengangsur atau mencicil harga barang tersebut dalam beberapa kali angsuran dan hak milik (meskipun barang berada dalam penguasaan pembeli) tetap berada di tangan penjual.
- b. Walaupun pengaturan mengenai sewa beli belum diatur dalam ketentuan hukum tertulis, tetapi dapat dikatakan bahwa barang sewa beli tersebut haruslah dapat ditentukan jenis dan harganya. Hal ini berbeda

dengan perjanjian jual beli yang menentukan bahwa masing-masing pihak diperbolehkan mengadakan perjanjian jual-beli walaupun barang yang menjadi obyek perjanjian belum ada (Pasal 1334 Ayat (1) KUH Perdata).

- c. Pengertian penyerahan dalam perjanjian jual beli pada umumnya adalah penyerahan nyata dan penyerahan yuridis, sedangkan pengertian penyerahan dalam perjanjian sewa beli adalah penyerahan nyata, dan belum penyerahan secara yuridis.

3. Persamaan dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli dengan Sewa Menyewa

Ada beberapa persamaan antara perjanjian sewa beli dengan sewa menyewa, yaitu :

- a. Perjanjian sewa beli dan sewa menyewa merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian dan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
- b. Adanya kewajiban untuk menyerahkan barang oleh penjual pada sewa beli dan pihak yang menyewakan dalam sewa menyewa.
- c. Penjual dalam sewa beli dan penyewa dalam sewa menyewa berkewajiban untuk memelihara barang

yang sudah dalam penguasaannya sebagai bapak rumah tangga yang baik.

- d. Penjual dalam sewa beli dan pihak yang menyewakan dalam sewa menyewa berkewajiban untuk memberikan kenikmatan tenteram dan damai serta tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual pada sewa beli dan yang disewakan pada sewa menyewa.

Perbedaan-perbedaan antara perjanjian sewa beli dengan sewa menyewa antara lain :

- a. Pengertian sewa menyewa hanya untuk memberi kenikmatan atas benda atau barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam sewa menyewa tidak hanya pemegang hak milik atas barang saja yang dapat menyewakan, tetapi dapat pula dilakukan oleh pemegang hak yang lain, misalnya pemegang hak memungut hasil, sedangkan pada sewa beli yang mempunyai tujuan untuk mengalihkan hak milik, penjual harus benar-benar pemegang hak milik dari barang sewa beli.
- b. Undang-Undang memberi kemungkinan bentuk perjanjian sewamenyewa diadakan secara tertulis atau lisan, sedangkan perjanjian sewa beli menurut kebiasaan harus dilakukan secara tertulis.

- c. Risiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata, yaitu bila barang yang disewa itu musnah, karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa batal demi hukum dan risikonya harus dipikul oleh pihak yang menyewakan sebagai pemilik barang atau rumah.³⁰

4. Subyek dan Objek Perjanjian Sewa Beli

Dalam mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah “orang” (*natuurlijkke persoon*) orang tersebut harus sudah dewasa. Namun, jika subjeknya “badan hukum” (*recht persoon*) harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum.³¹

Subjek dalam perjanjian sewa beli adalah kreditur (penjual sewa beli) dan debitur (pembeli sewa) yang dapat bertindak sebagai kreditur (penjual sewa beli) adalah perusahaan yang menghasilkan barang sendiri dan atau usaha yang khusus bergerak dalam perjanjian sewa

³⁰ http://eprints.undip.ac.id/15136/1/ary_primadyantab4b004072.pdf.
Diakses Pada Tanggal 23 Mei 2019 Pukul : 09.00 WIB

³¹ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, hlm. 3.

beli. Debitur adalah orang yang membeli barang dengan sistem sewa beli.³²

Suatu perjanjian itu sah, apabila objek perjanjian itu harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu, objeknya harus tertentu atau dapat ditentukan, diperbolehkan menurut peraturan undang-undang yang berlaku dan tidak bertentangan ketertiban umum dan tata susila. Sementara itu prestasinya harus benar-benar riil (bukan seperti menjual kerbau yang berada di padang rumput sehingga kurang jelas pemilik sebenarnya) agar benar-benar dapat dilaksanakan.³³

Objek dalam perjanjian sewa beli, yaitu radio, TV, lemari, AC, mesin cuci dan lain-lain. Sedangkan yang dapat menjadi objek sewa beli adalah semua benda tidak bergerak. yang termasuk dalam benda tidak bergerak adalah rumah, gedung perusahaan (*betadrijfspanden*), dan tanah. Di samping itu, termasuk dalam benda tidak bergerak adalah benda yang tidak digarap dan didirikan.³⁴

³² Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, hlm. 136.

³³ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, hlm. 2.

³⁴ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, hlm. 136.