

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Sewa beli merupakan salah satu jenis transaksi yang jarang didengar di Indonesia tapi kenyataannya terkadang masih digunakan. Salah satunya pada program pemerintah dalam penjualan rumah negara golongan III (RNG III) yang telah hadir sejak tahun 1955. Dijelaskan pada Pasal 1 Peraturan Presiden (“Perpres”) RI Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara yang merubah Keputusan Presiden (“Keppres”) No. 81 Tahun 1982 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 13 Tahun 1974 Tentang Perubahan/Penetapan Status Rumah Negeri dan Keppres No. 40 Tahun 1974 tentang Tata Cara Penjualan Rumah Negeri bahwa Rumah Negara yang masuk dalam kategori Golongan III dapat dijual kepada penghuninya. Rumah Negara Golongan III tersebut dapat berupa rumah yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta ataupun tanpa tanah kepada penghuni dengan menggunakan cara sewa beli. Pada sistem sewa beli ini, pembayaran dilakukan dengan membayarkan cicilan/angsuran pembelian dengan harga yang telah disepakati, yang kemudian ditambah dengan biaya sewa yang diberikan oleh pemerintah sebagai penjual.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, “Pengelolaan Rumah Negara”, <https://setjen.kemenkeu.go.id/in/page/rumah-negara>, diakses pada 4 Mei 2023

Penjualan Rumah Negara diadakan guna memenuhi permintaan peralihan hak rumah negara yang melonjak, sehingga pemerintah<sup>2</sup> mencari sebuah solusi agar hak milik rumah negara tersebut dapat menjadi milik penghuni, tanpa merugikan negara. Akhirnya ditemukanlah solusi berupa perjanjian sewa beli sebagai bentuk perjanjian yang tidak memberatkan, baik dari pihak penghuni maupun negara.<sup>3</sup>

Selain itu, praktek sewa beli juga banyak ditemui pada putusan-putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dengan judul perkara yang mengatas namakan perjanjian sewa beli.<sup>4</sup> Contohnya pada Putusan PN Semarang Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg tanggal 15 Mei 2019 mengenai wanprestasi sewa beli rumah antara PT. Wijayaland Dengan Waljinah Dan Slamet Pada Perumahan Banana Village Semarang. Penjual tidak kunjung membangun rumah yang telah dibeli dengan perjanjian sewa beli selama kurang lebih satu tahun dari pembayaran *down payment* (“DP”) serta 9 kali angsuran + biaya sewa. Pada transaksi tersebut telah disepakati sebuah Perjanjian Sewa Beli KPR In House<sup>5</sup> Perumahan Banana Village yang telah ditandatangani oleh 2 pihak pembeli dan 1 penjual dari pihak developer. Selain itu, pada Putusan PN Kuala Tungkal Nomor 49/Pid.B/2013/PN.Ktl mengenai penyalahgunaan perjanjian sewa beli yang

---

<sup>2</sup> Pemerintah yang dimaksud dalam kewenangan tersebut adalah Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya (PU)

<sup>3</sup> Prawatya Ido Nurhayati, “Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara”, Jurnal Hukum, Vol. 4, No. 1, hal. 27-28

<sup>4</sup> Merujuk pada Direktori Putusan Mahkamah Agung RI ditemukan 580 data dengan kata kunci “sewa beli & perjanjian sewa beli”, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=%22Perjanjian+sewa+beli%22>, diakses pada 28 Mei 2023

<sup>5</sup> Disertakan kata-kata KPR in House karena merupakan judul dari perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Tetapi kata KPR *in House* disini memiliki arti pembiayaan yang diberikan oleh perusahaan pengembang secara langsung, sehingga diikuti kata *in House* setelah kata KPR.

memutus Harsanusi, Eli Hartini dan Nurjanah sebagai tersangka atas penggelapan terhadap sewa beli barang elektronik serta perkakas rumah tangga antara PT. Kabarina Multi Sarana Cabang Jambi dengan pemohon fiktif.<sup>6</sup>

Subekti menyatakan bahwa pengertian sewa beli adalah:<sup>7</sup>

“Pihak penjual bersedia menerima harga barang itu secara cicil atau diangsur, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya, sebelum harga dibayar lunas, tidak akan dijual lagi oleh si pembeli”

Disimpulkan bahwa sewa beli pada hakekatnya merupakan transaksi jual beli barang dengan pembayaran secara angsuran di mana status barang objek jual-beli tetap menjadi milik penjual sedangkan selama seluruh angsuran belum dilunasi pembeli dapat menguasai dan memanfaatkan barang itu sebagai penyewa.

Sewa beli hadir untuk membantu mengatasi resiko yang timbul pada praktek jual beli dengan pembayaran secara angsuran, karena pada penjualan secara angsuran hak milik atas objek jual beli telah beralih dari penjual kepada pembeli, sedangkan pembayaran harga obyek jual beli tersebut yang belum dilunasi adalah merupakan hutang pembeli kepada penjual. Sehingga sebagai sebuah jaminan pengikat agar barang tersebut dibayar lunas ataupun tidak dijual kepada pihak lain maka digunakanlah sewa beli, yaitu sebuah komparasi dari kegiatan jual beli dan sewa menyewa. Dalam sewa beli terjadi penundaan perolehan hak milik atas obyek sewa beli kepada pembeli, tetapi pembeli membayar angsuran harga objek sewa beli tetap mendapatkan manfaat dari barang objek sewa beli yang dibutuhkan.

---

<sup>6</sup> Dikatakan fiktif karena terdakwa tersebut mengajukan permohonan pembelian barang yang tidak sesuai dengan permohonan dari konsumen/tanpa adanya sepengetahuan konsumen.

<sup>7</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 34

Penjual merasa aman karena selama pembayaran belum dilunasi hak milik barang masih ada pada si penjual, dan pembeli merasa dimudahkan karena dapat mendapatkan dan menikmati manfaat dari barang yang dibutuhkan/diinginkan dengan menyewa sekaligus melakukan pembelian secara bertahap. Selanjutnya agar dapat dijadikan sebuah perlindungan secara hukum yang sah, maka dibuatlah sebuah perjanjian sewa beli oleh pelaku usaha.<sup>8</sup> Perjanjian tersebut hadir sebagai sebuah bukti yang mengikat dari adanya kegiatan transaksi yang terjadi antara para produsen dan para konsumen.

Banyaknya transaksi sewa beli yang dilakukan di Indonesia, belum juga menggerakkan pemerintah untuk membuat peraturan yang mengatur mengenai sewa beli dan hingga saat ini sewa beli dapat dilakukan hanya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”). Walaupun pada tahun 1980 Menteri Perdagangan dan Koperasi pernah mengeluarkan sebuah peraturan Perizinan Mengenai Sewa Beli yang dikeluarkan melalui Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi (“Kemenperkop”) Nomor 34/KP/II/80 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa (*Renting*) yang bertujuan sebagai pembinaan dan pengarahan variasi sistem pemasaran kegiatan usaha di Indonesia. Sayangnya peraturan tersebut tidak bertahan lama, karena di tahun 2005 peraturan tersebut resmi dihapus berdasarkan Pasal 1 ayat 1 pada Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 21/M-DAG/PER/10/2005 (Permendag 21/2005) tentang Pencabutan Beberapa Perizinan dan Pendaftaran di Bidang Perdagangan dibuat dengan tujuan untuk mendorong

---

<sup>8</sup> *Op.cit.* Subekti

terciptanya iklim usaha yang kondusif dan efisien. Tetapi pencabutan peraturan izin sewa beli tersebut fakta tidak mencabut keseluruhan peraturan yang mengatur izin kegiatan sewa beli, seperti Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 78 tahun 2001 (“Kemenperindag 78/2001”) tentang Pedoman Standar Pelayanan Minimal (PSPM) Bidang Perindustrian dan Perdagangan. Pada Kemenperindag tersebut dinyatakan bahwa Pemerintah Kota/Kabupaten diberikan wewenang untuk dapat memberikan izin usaha kegiatan sewa beli.

Tidak adanya kepastian ini membuat tidak jelasnya unsur-unsur sewa beli di masyarakat Indonesia, yang kemudian sering kali menimbulkan kerancuan dan menyebabkan minimnya pengetahuan, sehingga dalam praktek sering timbul masalah-masalah yang berkaitan dengan perjanjian sewa beli. Oleh sebab itu, banyak pihak menyarankan perlu diadakannya suatu perundang-undangan yang mengatur tentang sewa beli.<sup>9</sup>

Berbeda dengan Malaysia, negara tersebut memiliki pengaturan khusus mengenai sewa beli (*Hire Purchase*) yang diatur pada *Hire Purchase Act 1967* (“HPA 1967”). HPA 1967 berisikan penjelasan dan pengaturan secara kompleks mengenai apa-apa saja yang menjadi dasar pedoman dalam melakukan perjanjian sewa beli, termasuk subjek siapa-siapa saja dan objek barang apa yang diperkenankan dalam sewa beli. Objek merupakan hal yang esensial dalam

---

<sup>9</sup> S Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 7

perjanjian sewa beli, sehingga para pihak dapat mengklasifikasikan pembelian dengan menggunakan transaksi yang sesuai.<sup>10</sup>

Sewa beli di Malaysia telah hadir jauh sebelum perusahaan pembiayaan populer seperti sekarang. Pada mulanya diawali dari adanya praktek peminjaman uang dari orang-orang China dan *chattier* (peminjam uang dari India) kepada masyarakat di Malaysia, di mana pembelian barang dipertukarkan dengan imbalan janji pembayaran di masa depan dengan angsuran. Meskipun mereka mengenakan bunga yang sangat mahal, mereka disambut baik karena fasilitas kreditnya mudah didapat.<sup>11</sup> Kesuksesan tersebut akhirnya dikelola dan dimanfaatkan oleh pemerintah dengan memasukkannya pada sistem perbankan di Malaysia sejak awal munculnya perbankan. Hingga sekarang kebiasaan tersebut dikembangkan dan masih digunakan serta dirawat hingga saat ini, yang dibuktikan dengan terus adanya perbaikan dan pembaharuan pada pengaturan mengenai sewa beli.

Bukti dari perkembangan sewa beli di Malaysia ialah adanya update secara menerus yang dapat dilihat dari adanya amandemen-amandemen yang terjadi pada HPA 1967 serta hadirnya model sewa beli baru yang mengacu pada syariah Islam. Sehingga saat ini Malaysia memiliki 2 jenis pembiayaan sewa beli yang ditawarkan oleh Bank dan *financial institution*, yaitu sewa beli konvensional dikenal dengan *Hire Purchase Agreement* (diatur sesuai dengan HPA 1967) dan sewa beli syariah

---

<sup>10</sup> *Hire Purchase Act 1967*,  
<https://www.kpdnhep.gov.my/images/dokumen/awam/perundangan/AktaBI/2-bi-Hire-Purchase-Act-1967-as-at-30-7-2012.pdf>, diakses pada 1 Mei 2023

<sup>11</sup> Consumer's Association of Penang, *The hire purchase trap - how you can be cheated and what to do about it?*, (Penang: Consumer's Association of Penang, 1986).

dikenal dengan Al Ijarah Thumma Al Bai “AiTAB” (berdasarkan konsep AiTAB yang dimiliki oleh Malaysia<sup>12</sup>). AiTAB merupakan model turunan dari HPA 1967, dikarenakan pada prakteknya berlandaskan pada HPA 1967 yang disesuaikan pada syariat Islam yang berkembang di Malaysia. Sehingga AiTAB dan HP memiliki sifat dan tujuan yang sama tetapi dengan prinsip yang berbeda. Kedua perjanjian bertujuan untuk melindungi hak dari para pihak, dimana penjual dapat menerima pembayaran dengan harga penuh dan pembeli memiliki opsi untuk bisa membeli aset pada akhir angsuran sesuai kesepakatan dalam kontrak awal. Oleh karena itu, penelitian pada tesis ini hanya akan tetap berfokus pada HPA 1967.

Implementasi perjanjian sewa beli paling umum digunakan oleh para masyarakat untuk dalam melakukan transaksi pada pembelian sepeda motor dan mobil.<sup>13</sup> Pada pelaksanaannya, jika pembeli ingin menggunakan perjanjian sewa beli, pertama-tama pembeli harus menyetorkan uang muka (deposito). Contohnya, jika ingin membeli mobil, sebagian besar perjanjian sewa beli akan mengharuskan deposito sebanyak 10% atau lebih dari harga kendaraan dan pembayaran untuk pelunasan sisanya melalui cicilan bulanan sesuai perjanjian yang telah disepakati.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Mayoritas penduduk Malaysia yang menganut agama Islam membuat masyarakat meminta akan adanya sewa beli yang sesuai dengan syariat agamanya, sehingga Dewan Penasihat Syariah (SAC) membuat panduan mengenai AiTAB. Pada prakteknya AiTAB dan sewa konvensional tunduk pada peraturan yang sama yaitu *Hire Purchase Act* 1967. AiTAB digunakan pertama kali pada tanggal 8 Juli 1997 dan 26 Juni 2003 untuk pembiayaan mobil.

<sup>13</sup> Yap Kon Lim, *Consumer Credit Regulations in Malaysia: A Country Report*, Consumers Affairs Division – Ministry of Domestic Trade and Consumer Affairs, Malaysia.

<sup>14</sup> Money helper, “Buying a car through hire purchase”, [https://www.moneyhelper.org.uk/en/everyday-money/buying-and-running-a-car/buying-a-car-through-hire-purchase#:~:text=Pros%20of%20hire%20purchase&text=Relatively%20low%20deposit%20required%20\(normally,to%20make%20any%20more%20payments, diakses pada 30 Mei 2023](https://www.moneyhelper.org.uk/en/everyday-money/buying-and-running-a-car/buying-a-car-through-hire-purchase#:~:text=Pros%20of%20hire%20purchase&text=Relatively%20low%20deposit%20required%20(normally,to%20make%20any%20more%20payments, diakses pada 30 Mei 2023)

Adanya perbedaan sewa beli di banyak negara, tidak menutup kemungkinan akan terjadinya misinterpretasi mengenai sewa beli, terkhusus di Indonesia. Contohnya pada jurnal berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Mobil di PT. Andalan Finance Semarang” yang membahas mengenai praktek sewa beli sebagai sebuah perjanjian yang digunakan oleh perusahaan pembiayaan (*multifinance*), PT. Andalan *Finance* Semarang untuk membantu seseorang dalam pembiayaan pembelian mobil, menjadikan sewa beli lebih menarik untuk diteliti lebih dalam.<sup>15</sup> Didukung dengan tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai sewa beli yang berlaku membuat kegiatan yang menggunakan perjanjian sewa beli sering kali dianggap rancu dengan pembelian dengan angsuran baik atau dengan sewa guna usaha (*leasing*) atau pembelian dengan menggunakan fasilitas kredit melalui bank maupun perusahaan pembiayaan.

Hal tersebut meyakinkan penulis akan adanya sebuah kekosongan dan ketidakpastian hukum mengenai praktek sewa beli, yang selanjutnya mendorong adanya tulisan ini. Pada penelitian ini penulis memilih untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaturan sewa beli yang ada di Indonesia, yang dilanjutkan dengan melakukan perbandingan yang berfokus pada sifat dan objek mengenai sewa beli di Indonesia dan Malaysia.

---

<sup>15</sup> Stifany Saenanda dan Arpangi, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Mobil di PT. Andalan Finance Semarang”, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, 2020

Alasan memilih Malaysia sebagai pembanding ialah karena: *Pertama*, Malaysia merupakan negara yang memiliki pengaturan khusus (Undang-undang) mengenai sewa beli dan aktif menggunakan kegiatan sewa beli dalam kesehariannya; *kedua*, HPA 1967 Malaysia merupakan Undang-undang yang cukup komprehensif dalam mengatur sewa beli; *ketiga*, melihat pada data pertumbuhan ekonomi ASEAN pada tahun 2022, Malaysia menjadi negara terunggul dengan adanya pertumbuhan ekonomi di kawasan Asia Tenggara sebesar 8,7% sepanjang 2022.<sup>16</sup> Dari data tersebut dapat dikatakan bahwa Malaysia merupakan salah satu negara terbaik dalam mengatur perekonomiannya menjadi alasan logis untuk menjadi negara pembanding.

Alasan-alasan tersebut yang kemudian menjadi pertimbangan penulis untuk memfokuskan penelitian tesisnya pada judul **“TINJAUAN HUKUM TENTANG SIFAT DAN OBJEK SEWA BELI (*HIRE-PURCHASE*) DI INDONESIA DAN DI MALAYSIA”**. Memiliki harapan agar dapat mengembangkan hukum perdata Indonesia sehingga dapat memperjelas ruang lingkup objek serta sifat pada praktek sewa beli.

---

<sup>16</sup> Databoks, Pertumbuhan Ekonomi Negara-negara ASEAN (2022), <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/03/27/membandingkan-pertumbuhan-ekonomi-negara-asean-pada-2022-siapa-tertinggi>, diakses pada 10 Mei 2023

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan mengenai sewa beli (*hire purchase*) di Indonesia?
2. Bagaimana sifat dan objek sewa beli di Indonesia dibandingkan dengan di Malaysia?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memecahkan persoalan hukum yaitu ketidakpastian hukum dalam kegiatan usaha sewa beli di Indonesia, khususnya di ranah izin usaha kegiatan sewa beli. Selain itu, ditujukan untuk melakukan pengembangan terhadap ilmu hukum, yakni melalui rekomendasi kebijakan terhadap kegiatan sewa beli dari hasil perbandingan antara sewa beli di Indonesia dan di Malaysia.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian atas tesis ini ditinjau dari sisi teoritis dan sisi praktis adalah sebagai berikut:

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan menambah pengetahuan mengenai sewa beli di Indonesia, termasuk sifat dari kegiatan sewa beli yang kemudian akan dibandingkan dengan sifat kegiatan sewa beli di Malaysia. Serta melihat perbandingan bagaimana pengaturan dari kedua negara tersebut mengatur barang apa saja yang dapat menjadi objek dalam aktivitas sewa beli. Kemudian nantinya akan di

peruntukan untuk perkembangan ilmu hukum di Indonesia khususnya bagi penelitian-penelitian mengenai sewa beli.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Pihak Pemerintah

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kontribusi masukan dan saran bagi Pemerintah dalam membuat kebijakan atau mengesahkan sebuah keputusan.

2. Pihak Pelaku Usaha

Diharapkan dapat memberikan kontribusi saran atas temuan penelitian yang berkaitan dengan pelaku usaha. Manfaat juga diharapkan dapat dirasakan oleh para pelaku usaha dalam memahami regulasi dalam kegiatan transaksi sewa beli.

3. Pihak Masyarakat

Sebagai informasi bagi akademisi, praktisi dan masyarakat luas tentang kegiatan usaha sewa beli (*Hire Purchase*) dan diharapkan dapat memberikan referensi bagi penelitian sejenis.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, Penulis menguraikan pembahasan dalam sistematika penulisan yang saling berkaitan dan berisikan atas lima (5) bab sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan akan menggambarkan latar belakang mengenai kegiatan usaha sewa beli (*hire purchase*) di Indonesia, yang berisikan alasan mengapa perlunya

dibuat karya tulis ini. Kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai bagaimana pengaturan sewa beli menurut hukum Indonesia dan Malaysia, serta akan menguraikan mengenai hal yang berkaitan dengan perjanjian sewa beli (*hire purchase*) yang berkembang di Indonesia dan Malaysia.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab Metodologi Penelitian akan menguraikan proses penelitian meliputi. Dalam hal ini uraian yang dibahas adalah jenis penelitian, metode pengumpulan data dan batasan penelitian dan teknik analisa data yang digunakan.

## **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA**

Bab Pembahasan dan Analisa akan memberikan uraian atas rumusan masalah yang telah ditetapkan oleh Penulis. Dalam hal ini akan menjelaskan Bagaimana perjanjian sewa beli di Indonesia mengatur mengenai subjek dan objek dalam sewa beli, serta membandingkan kurang dan kelebihan dari pengaturan mengenai subjek dan objek di Indonesia dan Malaysia.

## **BAB V PENUTUP**

Bab Penutup akan terbagi menjadi dua sub-bab yaitu Kesimpulan dan Saran atas hasil penelitian. Pada sub-bab kesimpulan akan berisi ringkasan atas jawaban rumusan masalah yang telah dianalisis, sedangkan pada sub-bab saran akan berisi saran Penulis untuk pihak- pihak yang terkait yang berkepentingan dengan pelaksanaan peraturan.