

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SEWA ATAS PENGINGKARAN PERJANJIAN SEWA BELI DALAM ASPEK HUKUM PERDATA

Komang Gilang Mas Raambudhi, Fakultas Hukum Universitas Udayana, email:  
[gilangmas15@gmail.com](mailto:gilangmas15@gmail.com)

Putu Devi Yustisia Utami, Fakultas Hukum Universitas Udayana, email:  
[deviyustisia@unud.ac.id](mailto:deviyustisia@unud.ac.id)

## ABSTRAK

*Pengaturan perjanjian sewa beli dalam hukum positif Indonesia adalah dapat memberikan penyewa suatu perlindungan hukum atas pengingkaran perjanjian sewa beli dalam aspek hukum perdata. Penelitian ini menggunakan metode normatif. Hasil studi menunjukkan bahwa perjanjian sewa beli yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata dikatakan sebagai perjanjian tidak bernama. Namun dalam pasal tersebut tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai perjanjian sewa beli. Dari hal tersebut, maka pengaturan perjanjian sewa beli di Indonesia belum diatur baik dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia terutama KUHPerdata. Dengan hal ini, perjanjian sewa beli ini mengacu kepada asas kebebasan berkontrak yang dapat memberikan para pihak untuk menentukan isi yang ingin diperjanjikan asalkan tidak bertentangan dengan UU. Akan tetapi, hanya mengandalkan asas kebebasan berkontrak saja tidak cukup dikarenakan dapat menyebabkan pengingkaran perjanjian. Agar tidak terjadinya tindakan wanprestasi dalam perjanjian, maka diperlukan perlindungan hukum bagi para pihak yaitu menerapkan asas keseimbangan. Asas keseimbangan dalam perjanjian sewa beli bertujuan agar pihak yang terlibat melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian secara seimbang. Sehingga tidak ada dominasi dari salah satu pihak dalam perjanjian sewa beli. Dengan demikian, walaupun perjanjian sewa beli belum diatur, namun perjanjian sewa beli tetap tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdata.*

*Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Beli, Asas Keseimbangan, Kebebasan Berkontrak, Wanprestasi*

## ABSTRACT

*Regulate the arrangement of hire purchase agreements in Indonesian positive law is a purpose of this research to provide rental buyers with legal protection against breaching the rental agreement in civil law aspects. The research used the normative method. The research results show that the hire purchase agreement is said to be an anonymous agreement regulated in Article 1319 of the Civil Code. However, this article does not explicitly explain the hire-purchase agreement. From this, the regulation of hire purchase agreements in Indonesia has not been regulated either in the Civil Code or statutory regulations in Indonesia. In this case, this hire purchase agreement refers to the principle of freedom of contract which can give the parties the ability to determine the contents of the agreement provided that it does not conflict with the law. However, simply relying on freedom of contract is not enough because it can lead to a breach of agreement. To avoid acts of default in the agreement, legal protection is needed for the parties, namely applying the principle of balance. The principle of balance in a hire purchase agreement aims to ensure that the parties carry out the rights and obligations in the agreement equally. So that there is no domination of one party in the hire purchase agreement. Thus, even though the hire purchase agreement has not been regulated, the hire purchase agreement is still an agreement based on the general provisions of the agreement contained in the Civil Code.*

*Keywords: Agreement, Hire Purchase, Principle of Balance, Freedom of Contract, Default*

## I. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Teknologi mengalami perkembangan yang pesat pada zaman serba modern seperti saat ini. Hal ini memudahkan dan membantu masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dengan adanya kecanggihan teknologi ini, memudahkan masyarakat dalam berinteraksi maupun bertransaksi suatu barang melalui *smartphone*. Berbicara mengenai transaksi, sebelum teknologi berkembang pesat, masyarakat sudah mengenal transaksi secara sederhana dalam membeli atau menjual suatu barang secara langsung dan transaksi itu disebut sebagai perjanjian. Menurut Subekti, perjanjian merupakan kesepakatan dibuat antara dua orang terkait pelaksanaan sesuatu kondisi.<sup>1</sup> Perjanjian dikatakan sebagai suatu hubungan secara hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih untuk tidak atau melakukan suatu perbuatan terhadap pihak lainnya. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian harus mempunyai hubungan secara hukum. Hubungan hukum diartikan sebagai hubungan lahir dan diatur oleh hukum dengan adanya keterikatan dengan UU. Maka dari itu, hubungan tersebut dikatakan sah secara hukum dan terbentuk dari kesepakatan pihak yang terlibat dan berlaku sebagai UU. Begitupun juga mengenai para pihak yang membutuhkan dua orang atau lebih dimana suatu perjanjian tersebut mengikat terhadap seseorang maupun beberapa orang untuk memenuhi hak dan kewajibannya dalam melaksanakan prestasi ataupun objek dari perjanjian tersebut dari para pihak. Unsur-unsur tersebut menjadi dasar yang harus dilakukan agar perjanjian tersebut sah secara hukum. Syarat sahnya tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata yang terdiri dari adanya kesepakatan, kecakapan serta adanya suatu akibat hukum atau sebab yang halal dalam membuat suatu perikatan atau perjanjian.

Perjanjian dimaknai dua orang maupun lebih yang terikat dalam suatu hubungan secara hukum, dengan terdapat pihak yang memiliki hak atas prestasi sedangkan pihak lainnya memiliki kesempatan untuk melakukan kewajiban dalam memenuhi prestasi tersebut yang berkaitan dengan harta kekayaan.<sup>2</sup> Di dalam KUHPerdata dijelaskan terkait definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang maupun lebih". Mengenai pernyataan tersebut dapat mendefinisikan secara spesifik terkait suatu hal yang dimaksud berkaitan dengan kebendaan. Namun seiring perkembangan teknologi, perjanjian tidak hanya mengenal perjanjian jual beli dan sewa menyewa, melainkan dikehidupan masyarakat terdapat jenis baru yaitu perjanjian sewa beli.

Perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama (*contract innominate*) dan diartikan sebagai jual beli terhadap benda tertentu kepada pihak pembeli dengan cara membayar lunas barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati dan patuh terhadap ketentuan umum yang tercantum di KUHPerdata.<sup>3</sup> Perjanjian ini baru dikenal oleh masyarakat Indonesia dan belum adanya pengaturan terkait yang secara eksplisit. Namun dalam Buku III KUHPerdata diatur mengenai perjanjian *innominaat* yang terdapat dalam Pasal 1319 yang berbunyi "Setiap perjanjian baik yang mempunyai nama yang khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum baik yang termuat dalam

---

<sup>1</sup> Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media, 2019, 14-15.

<sup>2</sup> Fernatha, Deny. "Perikatan Yang Dilahirkan Dari Sebuah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1332 KUHPerdata Tentang Barang Dapat Menjadi Objek Perjanjian." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 7, no. 2 (2021): 542-556.

<sup>3</sup> Nuswardhani. "Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2020): 301-318.

bab ini dan bab yang lalu". Akan tetapi pasal ini tidak memberikan solusi atau jalan keluar mengenai definisi perjanjian sewa beli tersebut. Maka dari itu, dengan tidak adanya pengaturan secara eksplisit mengenai jenis perjanjian ini dalam UU dan KUHPerdara, sewa beli mengacu pada salah satu asas perjanjian yaitu kebebasan berkontrak dikarenakan suatu perjanjian apapun muncul dari adanya asas kebebasan berkontrak asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Walaupun tidak ada penjelasan secara eksplisit terkait perjanjian tersebut, namun Subekti mempunyai pendapatnya mengenai lahirnya perjanjian ini, yang bunyinya adalah "Sewa beli awal mulanya ditimbulkan untuk menyelesaikan persoalan mengenai bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar jika pihak penjual menghadapi banyaknya permintaan dalam membeli barangnya namun calon pembeli tersebut tidak mampu membayar barang-barang tersebut secara sekaligus. Maka penjual bersedia menerima harga barang tersebut dicicil tetapi penjual memerlukan jaminan bahwa barang yang disewa oleh pembeli tidak akan dijual lagi ke orang lain atau pembeli yang lain".<sup>4</sup> Dari hal tersebut, dapat dikatakan bahwa walaupun perjanjian ini belum diatur dalam UU maupun termuat pada KUHPerdara, namun dasar yang digunakan dalam pembuatan perjanjian ini yaitu asas kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan peraturan dan hukum perdata.

Dengan tidak adanya pengaturan mengenai perjanjian sewa beli yang relevan, maka perjanjian sewa beli mengakibatkan pengingkaran perjanjian yang dilakukan sepihak karena kewajibannya tidak terpenuhi sehingga merugikan pihak lainnya. Tindakan pengingkaran perjanjian ini mengakibatkan adanya wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan sebagai kegagalan dalam pemenuhan kewajiban atau prestasi sepihak dalam perjanjian. Menurut Yahya Harahap menyatakan bahwa "Wanprestasi yaitu suatu pelaksanaan kewajiban yang tidak ditepati pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai dengan selayaknya".<sup>5</sup> Oleh sebab itu, hal ini dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu perjanjian sewa beli ini yang menyebabkan kerugian pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli ini. Maka dari itu, diperlukan perlindungan hukum untuk terjaminnya kepastian hukum dari pembeli sewa melakukan perjanjian sewa beli. Salah satu cara agar terlindungnya pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli yaitu menerapkan asas keseimbangan dalam sewa beli ini. Asas keseimbangan dalam suatu perjanjian bertujuan untuk tercapainya keselarasan dan keseimbangan dalam perjanjian agar tidak terjadinya keberpihakan terhadap satu pihak saja. Asas keseimbangan juga dipergunakan sebagai pertukaran hak dan kewajiban dari pihak yang terlibat. Makna dari keseimbangan yaitu sebagai suatu yang dibatasi oleh kehendak atas pertimbangan atau keadaan dan dibatasi akan kemampuan mengejawantahkan hasil atau akibat dari kedua batasan tersebut yang menghasilkan keseimbangan pada perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak.<sup>6</sup>

Asas keseimbangan menjamin telaksananya proses negosiasi secara adil dan adanya kedudukan yang setara dari para pihak serta menjamin adanya pertukaran hak dan kewajiban sesuai dengan porsi yang telah disepakati oleh para pihak. Asas keseimbangan ini dapat dijadikan sebagai asas yang dapat diterima sebagai

---

<sup>4</sup> Azizi, Zulfarani. "Analisis Yuridis Terhadap Pembeli Sewa Kendaraan Bermotor yang Melakukan Wanprestasi Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)." *Journal Ilmiah Rinjani\_Universitas Gunung Rinjani* 7, no. 1 (2019): 62-71.

<sup>5</sup> Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual*. Vol. 1, no. 1. Prenada Media Group, 2014, 83.

<sup>6</sup> Irayadi, Muhammad. "Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian." *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2021): 98-107.

landasan yang memiliki keterikatan di dalam hukum perjanjian Indonesia. Begitupun juga kaitannya dengan perjanjian sewa beli, asas keseimbangan sangat penting dan diperlukan dalam melakukan suatu hubungan hukum agar menciptakan kedudukan yang setara antara hak dan kewajiban para pihak dengan syarat-syarat maupun kondisi yang sama serta tidak adanya dominasi yang dilakukan para pihak dalam melakukan suatu perjanjian dimana para pihak seimbang dalam melakukan suatu hubungan hukum. Selain itu, asas keseimbangan memberikan solusi terhadap tidak adanya pengaturan perjanjian sewa beli, maka asas keseimbangan ini dapat dijadikan pedoman atau landasan dalam perjanjian sewa beli agar nantinya mengurangi dan tidak adanya permasalahan hukum yang berkaitan dengan sewa beli yang terjadi di Indonesia akibat tidak adanya penerapan dari perjanjian sewa beli tersebut.

Penulisan jurnal ini dibuat secara orisinal dan memiliki perbedaan terhadap jurnal yang menyerupai penulisan ini. Maka dari itu, adapun 2 (dua) jurnal yang dijadikan pembeda pada penulisan jurnal ini yaitu pertama, jurnal yang berjudul "Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli" yang ditulis oleh Ni Komang Devayanti Dewi dan I Wayan Wiryawan.<sup>7</sup> Penulisan jurnal tersebut memiliki titik fokus terhadap hak kepemilikan barang dalam objek sewa beli yang dapat beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa serta akibat hukum yang didapatkan oleh pembeli sewa apabila tidak melakukan kewajibannya atau wanprestasi. Kedua, jurnal yang berjudul "Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)" yang ditulis oleh Raden Ajeng Nurfajrina Ghadati, Daly Erni, dan Pieter Everhardus Latumeten.<sup>8</sup> Penulisan jurnal tersebut memiliki titik fokus terhadap sewa mobil yang dibuat dengan akta notaris yang didominasi oleh salah satu pihak secara empiris serta penerapan asas keseimbangan dalam pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat dihadapan notaris. Sedangkan pada penulisan jurnal ini memiliki titik fokus terhadap pengaturan perjanjian sewa beli di dalam KUHPerdota serta berfokus terhadap perlindungan hukum terhadap pembeli sewa atas pengingkaran perjanjian sewa beli berdasarkan aspek hukum perdata baik itu ketentuan pasal maupun asas-asas pokok hukum perdata yang dapat melindungi pembeli sewa. Maka dari itu, sudah barang tentu penulisan jurnal ini tidak terjadi usaha plagiat di dalam penyusunannya dan murni dari pemikiran penulis.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perjanjian sewa beli dalam hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli sewa atas pengingkaran perjanjian sewa beli dalam aspek hukum perdata?

## 1.2. Tujuan Penelitian

---

<sup>7</sup> Dewi, Ni Komang Devayanti, and I. Wayan Wiryawan. "Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli." *Jurnal Hukum Udayana Bali* (2018): 1-5.

<sup>8</sup> Ghadati, Raden Ajeng Nurfajrina. "Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 4, no. 1: 5: 84-105.

Tujuan penulisan jurnal ini untuk mengetahui pengaturan perjanjian sewa beli dalam hukum positif di Indonesia. Selain itu, penulisan jurnal ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli sewa atas pengingkaran perjanjian sewa beli dalam aspek hukum perdata.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang berfokus pada norma-norma hukum yang tertulis seperti buku, tesis dan peraturan perundang-undangan. Metode normatif ini menggunakan sistem pengumpulan bahan hukum berupa fakta-fakta hukum yang berhasil dikumpulkan melalui bahan pustaka.<sup>9</sup> Penulisan jurnal ini menggunakan metode tersebut berangkat dari adanya kekosongan norma dalam perjanjian sewa beli dalam KUHPperdata serta belum adanya kepastian mengenai perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian tersebut. Penulisan jurnal ini menggunakan *statue approach* yang mana menganalisis peraturan perundang-undangan atau regulasi yang masih berlaku yang berkaitan dengan perjanjian sewa beli. Sumber hukum yang digunakan dalam penulisan jurnal ini yaitu bahan hukum primer yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan melalui pengkajian dan analisis setiap undang-undang yang sesuai dengan topik yang diteliti. Selain itu, juga menggunakan bahan hukum sekunder sebagai pelengkap dan diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, jurnal, karya tulis, internet dan kepustakaan lainnya yang memiliki keterkaitan dengan perjanjian sewa beli. Analisis data atau kajian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu analisis kualitatif.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Pengaturan Perjanjian Sewa Beli Dalam Hukum Positif di Indonesia

Perkembangan modernisasi membuat segala sesuatu menjadi mudah untuk dicapai yang didukung dengan kecanggihan teknologi. Begitupun di Indonesia, masyarakat Indonesia sangat cepat beradaptasi yang berkaitan dengan teknologi, maka tidak dapat dipungkiri bahwa keperluan masyarakat Indonesia dalam kehidupan sehari-hari memudahkan menjangkau dan mendapatkan suatu hal atau barang yang diinginkan. Maka dengan canggihnya teknologi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya baik membeli atau menjual suatu barang dengan cara bertransaksi melalui aplikasi *online*. Sebelum pesatnya teknologi seperti saat ini, masyarakat Indonesia sudah mengenal transaksi sederhana yang dilakukan secara langsung tanpa adanya perantara. Transaksi tersebut dapat dikatakan sebagai perjanjian. Di Indonesia, perjanjian merupakan sesuatu yang sering digunakan dalam berbagai aspek kehidupan untuk melakukan kesepakatan hukum dalam pertukaran kewajiban serta hak antar pihak dalam perikatan.<sup>10</sup> Menurut Subekti, perjanjian kesepakatan dua orang dalam melakukan sesuatu hal. Maka dari itu, perjanjian merupakan peristiwa dalam menciptakan hubungan hukum antar pihak yang terlibat dalam melakukan pertukaran kewajiban dan hak melalui kesepakatan di dalam suatu perikatan.

Di dalam KUHPperdata secara eksplisit dijelaskan terkait pengertian dari perjanjian, yang tercantum dalam Pasal 1313 KUHPperdata yang berbunyi "Suatu

---

<sup>9</sup> Muhaimin. "Metode Penelitian Hukum." Mataram, Mataram University Press. (2020), 30.

<sup>10</sup> Sinaga, Niru Anita, dan Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020): 43-57.

perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang maupun lebih". Pasal tersebut menjelaskan kesepakatan antara pihak yang melakukan perjanjian untuk melaksanakan sesuatu hal dengan mengikatkan satu pihak dengan pihak yang lain.<sup>11</sup> Pada Pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan terkait syarat sah perjanjian yang harus memenuhi beberapa hal yaitu kesepakatan dari pihak yang terlibat, kecakapan dalam membuat perikatan atau perjanjian, suatu hal tertentu dan adanya akibat hukum. Keempat syarat tersebut harus saling berkesinambungan demi menciptakan perjanjian yang beritikad baik dan menciptakan hubungan hukum yang memiliki suatu kesepakatan mengikat yang sah secara hukum. Maka suatu perjanjian yang dianggap sah harus memiliki hubungan-hubungan yang sah secara hukum yang dibuat oleh para pihak dengan mengikatkan dirinya yang berlaku sebagai undang-undang serta para pihak tersebut dapat memenuhi hak dan kewajibannya dalam melaksanakan prestasi ataupun objek dari perjanjian tersebut dari para pihak.

Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian merupakan komponen yang penting dalam membantu masyarakat untuk bertransaksi dalam berbagai aspek. Perjanjian sendiri memiliki berbagai macam untuk memudahkan masyarakat dalam menentukan macam perjanjian tersebut sesuai dengan barang atau jasa yang diinginkan. Dari sekian macam-macam perjanjian, salah satu perjanjian yang belum lumrah dan belum dipahami masyarakat dalam kehidupan sehari-hari yaitu perjanjian sewa beli. Masyarakat Indonesia masih awam akan perjanjian ini karena dapat dikatakan bahwa perjanjian ini termasuk baru sehingga masyarakat Indonesia masih belum dapat memahami perbedaannya dengan sewa menyewa. Mengenai definisi tidak dijelaskan secara terperinci ataupun secara eksplisit, namun perjanjian ini dikatakan sebagai perjanjian *innominaat* atau tidak bernama yang dilakukan dengan cara membayar lunas barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati. Perjanjian *innominaat* ini tercantum dalam buku III KUHPerdara yang terdapat dalam Pasal 1319 yang berbunyi "Setiap perjanjian baik yang mempunyai nama yang khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum baik yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu". Dari penjelasan tersebut, belum terdapat sebuah jawaban terkait perjanjian tersebut, hanya saja perjanjian ini termasuk bagian dari perjanjian tidak bernama.<sup>12</sup>

Pada hakikatnya perjanjian sewa beli ini lebih mendekati perjanjian jual beli. Perjanjian sewa beli lebih berfokus terhadap pada hak milik barang tersebut dapat beralih apabila pembeli sewa tersebut membayar dengan jumlah harga yang sama dengan harga asli barang tersebut dan dibayar lunas oleh pembeli. Sedangkan jual beli lebih berfokus pada pelunasan pembayaran terhadap barang yang telah disepakati dan pembeli sewa langsung menjadi pemilik dari benda tersebut yang diserahkan secara bersamaan meskipun pembayaran yang dilakukan oleh pembeli belum lunas.<sup>13</sup> Begitupun dengan perjanjian sewa menyewa dimana penyewa hanya

<sup>11</sup> Hartana. "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 2, no. 2 (2016): 147-182.

<sup>12</sup> Kahar, Amrun, Alhiday Nur, Hasirudin Hasri, dan Dian Setiawati. "Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen/Sewa Beli antara Pelaku Usaha Kredit Elektronik dan Furniture Terhadap Konsumen tidak masuk dalam Perjanjian Fidusia." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 1216-1228.

<sup>13</sup> Mutriady, Anto. "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." *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 3, no. 2 (2020): 129-138.

diberikan hak kenikmatan atas barang tersebut tanpa adanya peralihan hak kepemilikan, sehingga ini menjadi poin pembedanya. Hal tersebut didukung dengan pendapat dari Jeinal Bawarodi dimana beliau mengatakan bahwa penerapan perjanjian tersebut di Indonesia diimplementasikan seperti perjanjian-perjanjian biasa namun berbeda dengan jual beli dan sewa menyewa. Akan, tetapi perjanjian ini merupakan gabungan dari keduanya yang kemudian dilakukan dengan cara para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perikatan tersebut.<sup>14</sup> Dengan demikian, perjanjian sewa beli masih memiliki kerancuan dalam penerapannya, arti dari sewa beli itu sendiri maupun pengaturannya yang masih belum jelas diatur dalam KUHPerdato.

Mengenai pengaturan perjanjian sewa beli di Indonesia bahwasanya belum terdapat regulasi yang mengatur mengenai perjanjian sewa beli kecuali mengacu pada KUHPerdato. Namun demikian, pengaturan perjanjian sewa beli dapat dilihat pada KEPMEN Perdagangan dan Koperasi No. 34/kp/II/80 terkait Perizinan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa dimana keputusan tersebut hanya mengatur mengenai perizinan terhadap Perusahaan yang bergerak di bidang sewa beli. Akan tetapi, Keputusan Menteri ini akhirnya dicabut dan belum ada peraturan yang menggantikan dari Keputusan Menteri tersebut sehingga pengaturan perjanjian sewa beli ini hanya berfokus pada KUHPerdato. Dengan tidak adanya pengaturan yang secara terperinci mengenai perjanjian sewa beli ini, perjanjian sewa beli ini tetap berjalan dengan menerapkan asas kebebasan berkontrak dikarenakan perjanjian sewa beli ini termasuk perjanjian tidak bernama yang muncul akibat adanya kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak membolehkan para pihak menentukan isi yang ingin diperjanjikan asalkan tidak melanggar syarat sahnya perjanjian dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Dari penjelasan diatas, dapat dipahami bahwasanya perjanjian sewa beli di Indonesia masih awam di kalangan masyarakat Indonesia. Perjanjian sewa beli ini merupakan perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama dimana perjanjian *innominaat* ini diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdato namun pada Pasal 1319 KUHPerdato tidak dijelaskan mengenai perjanjian sewa beli. Mengenai pengaturan perjanjian sewa beli, baik peraturan perundang-undangan maupun KUHPerdato belum mengatur perjanjian sewa beli secara eksplisit. Namun perjanjian sewa beli ini mengacu kepada Pasal 1319 KUHPerdato mengenai perjanjian tidak bernama dan Pasal 1338 KUHPerdato mengenai asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak ini yang menunjang perjanjian sewa beli dengan belum diaturnya pengaturan perjanjian sewa beli sehingga pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian sewa beli ini bebas untuk menentukan klausul-klausul dalam perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dari itu, perjanjian sewa beli di Indonesia memang belum diatur dalam KUHPerdato maupun peraturan perundang-undangan, namun perjanjian sewa beli ini mengacu terhadap pasal yang terdapat dalam KUHPerdato yaitu Pasal 1319 KUHPerdato yang berkaitan dengan perjanjian tidak bernama dan Pasal 1338 KUHPerdato yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak yang mana memegang peranan penting dalam perjanjian sewa beli selama belum diundangkannya peraturan mengenai perjanjian sewa beli. Serta walaupun belum diatur dalam undang-undang, perjanjian sewa beli sebagai

---

<sup>14</sup> Paramitha, Anindita Ayudiya, Tri Lisiani Prihatinah, and Bambang Heryanto. "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli (Suatu Kajian Sengketa Perjanjian Sewa Beli Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019)." *Soedirman Law Review* 2, no. 4 (2020): 713-720.

perjanjian *innominaat* tetap tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdota. Oleh karena itu diperlukan pengaturan secara khusus mengenai perjanjian sewa beli di Indonesia agar memudahkan transaksi perjanjian sewa beli berlangsung.

### **3.2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Sewa atas Peningkaran Perjanjian Sewa Beli Dalam Aspek Hukum Perdata**

Di Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian sewa beli belum tercantum secara jelas dalam KUHPerdota maupun belum diundangkan di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Perjanjian sewa beli hanya dikatakan sebagai perjanjian tidak bernama yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdota, namun penjelasan dari pasal tersebut tidak menjelaskan secara eksplisit mengenai perjanjian sewa beli. Dengan tidak adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun tidak terdapat ketentuan dalam KUHPerdota mengenai perjanjian sewa beli, maka kesepakatan atau perikatan yang dibuat menimbulkan permasalahan hukum yang nantinya akan merugikan pihak pembeli sewa dari perjanjian sewa beli tersebut dan menyebabkan pihak penjual sewa melakukan peningkaran perjanjian atas perikatan yang telah disepakati tersebut. Hal ini dikarenakan perjanjian sewa beli ini rentan atau mudah dalam melakukan peningkaran perjanjian terhadap klausul-klausul yang telah disepakati mengingat pengaturan perjanjian sewa beli di Indonesia belum terdapat aturan secara khusus. Peningkaran terhadap perjanjian sewa beli ini akan menyebabkan terjadinya tindakan wanprestasi khususnya pada pihak penjual sewa kepada pembeli sewa.<sup>15</sup>

Dengan tidak adanya pengaturan mengenai perjanjian sewa beli, maka perjanjian sewa beli ini mengacu terhadap asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang sangat penting dan menduduki posisi yang sentral dalam perjanjian walaupun asas kebebasan berkontrak tidak dituangkan menjadi suatu aturan hukum tetapi mempunyai pengaruh yang kuat bagi para pihak yang melakukan perikatan atau perjanjian. Adanya asas kebebasan berkontrak yang melandasi perjanjian sewa beli ini tidak serta merta dalam membuat kesepakatan bebas dalam menentukan segala hal namun harus dilihat dari unsur-unsur dalam perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdota maupun tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dengan menerapkan asas kebebasan berkontrak ini memberikan keterbukaan bagi para pihak dalam membuat perjanjian sewa beli yang dijadikan sebagai pedoman dalam perjanjian sewa beli apabila perjanjian tersebut telah disepakati mengenai pelunasan barang dan peralihan barang dari penjual kepada pembeli sewa barang tersebut. Dengan menganut asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota dapat dikatakan bahwa kebebasan yang dimaksud tidak mutlak atau penuh. Maka dari itu asas kebebasan berkontrak ini perlu dibarengi dengan komponen yang lain yaitu adanya itikad baik dalam melakukan suatu perjanjian agar perjanjian tersebut memiliki kesepakatan yang mengikat serta memiliki ketelitian dan kehati-hatian dalam membuat suatu perjanjian.<sup>16</sup> Akan tetapi hanya mengandalkan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa beli saja tidak cukup dikarenakan pembeli sewa tidak memiliki kesempatan dalam kebebasannya menentukan klausul-klausul dalam perjanjian tersebut, maka hal ini dapat

---

<sup>15</sup> Chomsyah, Siti. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis." *Jurnal Advokasi* 7, no. 2 (2017): 197-208.

<sup>16</sup> Walukow, Stenly N. "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama." *Lex Privatum* 3, no. 3 (2015): 70-78.

menyebabkan suatu permasalahan hukum dan menyebabkan kerugian terutama bagi pihak penjual sewa beli. Dengan demikian, kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara belum dapat melindungi penjual sewa atas perjanjian sewa beli sehingga mengakibatkan pengingkaran perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian sewa beli ini.

Pengingkaran perjanjian sewa beli ini akan mengakibatkan tindakan wanprestasi dari penjual sewa kepada pembeli. Wanprestasi adalah suatu kesepakatan yang telah dibuat namun salah satu pihak yang bersepakat tidak memenuhi dan melaksanakan kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan baik yang timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang. Suatu perjanjian sewa beli dilakukan dengan bentuk tertulis dan sudah tercapainya kata sah dalam perjanjian tersebut yang nantinya berlaku sebagai undang-undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun perjanjian sewa beli tersebut mudah untuk diingkari karena belum ada ketentuan yang berlaku, maka dari itu terjadinya wanprestasi yang dapat merugikan pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli tersebut. Seharusnya dalam suatu perjanjian sewa beli, penjual sewa mengikuti syarat-syarat dalam melakukan prestasi yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa beli ini menyebabkan pihak pembeli sewa merasa dirugikan dan dapat menuntut pihak penjual sewa untuk melakukan pemenuhan prestasi sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini.<sup>17</sup>

Wanprestasi dalam perjanjian sewa beli dapat terjadi dikarenakan pembeli tidak paham dan mengerti isi dan syarat-syarat yang ditandatanganinya, padahal pembeli sewa sebelum menandatangani perjanjian tersebut seharusnya membaca dengan teliti mengenai syarat-syarat dalam perjanjian sewa beli tersebut sehingga tidak adanya keberatan atau tindakan wanprestasi pada pihak pembeli sewa di kemudian hari. Selain itu, wanprestasi dalam perjanjian sewa beli ini terjadi dikarenakan pembeli sewa sering dirugikan yang disebabkan oleh tidak adanya perlindungan hukum terhadap pembeli sewa yang terdapat dalam perjanjian sewa beli dan sebagian syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian sewa beli dianggap memberatkan beban pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli serta kewajiban-kewajiban dari pembeli sewa lebih banyak dan berat dibandingkan penjual sewa. Hal ini dikarenakan pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli posisinya lebih lemah dari penjual sewa.<sup>18</sup> Dalam perjanjian sewa beli, penjual sewa dapat menyewakan barang atau bendanya lagi kepada pihak lain dan hal tersebut dinamakan sebagai mengulang sewakan. Maksud dari mengulang sewakan yaitu pihak penjual sewa dapat menyewakan lagi barang atau benda yang disewakannya kepada pembeli sewa lainnya namun perjanjian sewa masih dipertahankan sehingga pembeli sewa tersebut memiliki hubungan langsung kepada pemiliknya. Selain itu, apabila ingin melepaskan sewa, maka ditunjukkan dengan adanya perbuatan menyerahkan benda yang disewakan kepada pihak ketiga yang nantinya menggantikan kedudukan penyewa sehingga pihak ketiga akan memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemilik dari barang tersebut. Namun mengulangsewakan juga dapat menyebabkan tindakan wanprestasi dan pihak ketiga tersebut perlu diberikan

---

<sup>17</sup> Wawointana, Rio R. "Kedudukan MoU Dan Akibat Pengingkaran Terhadap Klausula MoU Ditinjau Dari Hukum Kontrak." *Lex Privatum* 4, no. 1 (2016): 5-13.

<sup>18</sup> Firmansyah, Angga Wisnu, B. Siti Malikhatun, and Dewi Hendrawati. "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Di Wilayah Kabupaten Grobogan." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 4 (2016): 1-13.

perlindungan hukum dalam perjanjian sewa beli ini sebagai pembeli sewa atas pengingkaran perjanjian yang disebabkan oleh penjual sewa.<sup>19</sup>

Dengan tidak adanya pengaturan mengenai perjanjian sewa beli ini, maka pihak penjual sewa mudah untuk ingkar janji dalam sewa beli ini yang dapat merugikan pembeli sewa tersebut. Maka dari itu diperlukan suatu kepastian hukum demi memberikan perlindungan terhadap pembeli sewa agar terhindar dari tindakan wanprestasi. Mengenai hal tersebut, menerapkan asas berkontrak saja tidak cukup dalam perjanjian sewa beli dikarenakan pembeli sewa tidak memiliki kesempatan atau kebebasan melakukan penawaran dalam penentuan klausul-klausul dalam perjanjian tersebut, maka hal ini dapat menyebabkan suatu permasalahan hukum dan menyebabkan kerugian terutama bagi pihak penyewa. Sehingga asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 KUHPerdara tidak bermakna untuk penyewa dikarenakan haknya terbatas oleh penjual sewa dalam perjanjian sewa beli.<sup>20</sup>

Dari hal tersebut diperlukan suatu upaya atau perlindungan hukum dalam perjanjian sewa beli ini agar tidak terjadi dominasi dari salah satu pihak yang nantinya akan menyebabkan ketimpangan dalam perjanjian tersebut. Maka dari itu perlindungan hukum yang dapat dilakukan dalam perjanjian sewa beli ini yaitu menerapkan dan menggunakan asas keseimbangan dalam melakukan perjanjian sewa beli. Asas tersebut diperlukan para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Asas keseimbangan ini bertujuan untuk salah satu pihak dalam membuat atau melaksanakan suatu perikatan tidak dirugikan dikarenakan suatu perjanjian berawal dari adanya perbedaan kepentingan dari masing-masing pihak serta membuat asas-asas dalam hukum perjanjian menjadi selaras. Asas ini diartikan sebagai konsekuensi kesamaan atau keseimbangan kedudukan para pihak yang sama dengan melakukan hak dan kewajiban yang disepakati saat melakukan perjanjian. Menurut Satjipto Rahardjo, asas tersebut merupakan pendekatan dari teori keseimbangan yang mendukung prinsip keadilan dan kepastian hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian agar terpenuhi prestasi yang diharapkan para pihak.<sup>21</sup> Selain itu, dengan menerapkan asas keseimbangan dalam perjanjian sewa beli diharapkan dapat tercipta kesetaraan kedudukan hak maupun kewajiban para pihak sehingga tidak terdapat dominasi maupun tekanan kepada salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam perjanjian ini, asas keseimbangan menjadi salah satu komponen yang diperlukan para pihak yang terkait dalam pelaksanaan hak dan kewajibannya. Selain itu, asas keseimbangan ini sangat penting karena pembuatan klausul perjanjian tersebut dibutuhkan kesadaran dari para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang dimana pihak penjual sewa memberi sesuatu yang telah disepakati dan pihak pembeli sewa pun membayar sesuai kesepakatan dalam perjanjian sehingga adanya asas keseimbangan ini meminimalisir terjadinya tindakan wanprestasi dari salah satu pihak yang terlibat terutama pihak pemilik kepada penyewa. Selain itu, dalam peristiwa ini diperlukan tiga aspek untuk menunjang asas keseimbangan yakni perbuatan dari para pihak, isi atau klausul dalam perjanjian dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Ketiga aspek tersebut

---

<sup>19</sup> Nanono, Inka Kristy. "Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia." *Lex Administratum* 8, no. 4 (2020): 114-123.

<sup>20</sup> Hs, H. Salim, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Sinar Grafika, 2023, 121-122.

<sup>21</sup> Noviana, Eva, Toto Tohir Suriaatmadja, and Rini Irianti Sundry. "Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Kerja antara Pekerja dan Pengusaha dalam rangka Mewujudkan Keadilan bagi Para Pihak." *Jurnal Wawasan Yuridika* 6, no. 1 (2022): 84-100.

mempunyai keterkaitan satu dengan yang lainnya dimana aspek tersebut menjadi syarat dari adanya keseimbangan namun dapat menjadi adanya ketidakseimbangan apabila syarat-syarat keseimbangan tersebut tidak dipenuhi dan dilaksanakan dengan baik.<sup>22</sup> Asas keseimbangan dalam perjanjian sewa beli ini dapat dikatakan sebagai asas persamaan yang mana pihak pembeli sewa membayar sewa sesuai yang diperjanjikan dan penjual sewa melaksanakan perjanjian sewa beli juga menggunakan itikad baik agar pihak penjual dan pembeli sewa seimbang.

Akan tetapi, pada kenyataannya, masyarakat Indonesia terutama pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian sewa beli tersebut belum dapat dipenuhi dan belum dapat dilaksanakan dengan baik. Dari hal tersebut, terlihat ketidakseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian yang disepakati. Ketidakseimbangan tersebut dapat dilihat dari isi/klausula dalam perjanjian yang terlihat condong kepada kepentingan dari salah satu pihak saja. Dengan adanya ketidakseimbangan dalam perjanjian sewa beli tersebut memunculkan sifat dominan yang dapat ditunjukkan oleh salah satu pihak khususnya pihak pembeli sewa dalam menyalahgunakan kesepakatan yang telah dibuat.<sup>23</sup> Ketidakseimbangan dalam peristiwa tersebut terjadi akibat adanya kehendak yang kuat dari salah satu pihak dan mempengaruhi mekanisme perjanjian sewa beli yang sudah dibuat tersebut sehingga pihak yang lemah dalam perjanjian ini harus menerima bahwa perjanjian sewa beli tersebut tidak berjalan lancar sesuai apa yang diharapkan. Ketidakseimbangan dalam perjanjian sewa beli merupakan suatu hal yang bertentangan dengan aspek-aspek keseimbangan maupun asas-asas pokok dalam perjanjian. Hal tersebut juga bertentangan dengan keadilan yang merupakan tujuan dari adanya hukum tersebut, dikarenakan perjanjian sewa beli ini dibentuk sebagai wadah dalam membantu dan memudahkan kepentingan para pihak dalam pertukaran kepentingan di kehidupan sehari-hari.

Dengan adanya ketidakseimbangan tersebut, maka ketidakseimbangan ini perlu dicegah agar asas keseimbangan dapat menjadikan perjanjian sewa beli menjadi seimbang. Maka dari itu asas keseimbangan ini perlu ditunjang oleh asas kebebasan berkontrak maupun asas itikad baik. Asas yang biasa disebut sebagai kejujuran ini adalah suatu kewajiban bagi para pihak untuk ditaati agar tercipta kesepakatan yang murni dalam perjanjian sewa beli. Asas tersebut menempatkan para pihak untuk saling menaruh kepercayaan atas dasar kejujuran dan tidak memiliki niat atau sesuatu yang merugikan agar di kemudian hari tidak terjadi kesulitan dalam pelaksanaan perjanjian sewa beli ini. Asas ini sangat penting dalam mendukung dan menunjang asas keseimbangan itu sendiri sehingga dapat menghindari timbulnya tindakan wanprestasi sekalipun. Tidak dapat dipungkiri perjanjian sewa beli ini terwujud apabila para pihak sepakat dan mengikatkan diri. Dengan tidak adanya pengaturan dari perjanjian sewa beli ini, maka asas keseimbangan ini sangat cocok diterapkan untuk saat ini dengan didukung asas kebebasan berkontrak maupun asas itikad baik demi memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sewa sehingga meminimalisir adanya tindakan wanprestasi. Selain itu diperlukan dasar hukum tentang perjanjian sewa beli agar nantinya dapat menjamin kepastian hukum dan

---

<sup>22</sup> Sinaga, Niru Anita, dan Tiberius Zaluchu. "Peranan asas keseimbangan dalam mewujudkan tujuan perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, no. 1 (2018): 38-56.

<sup>23</sup> Mulyati, Etty. "Asas keseimbangan pada perjanjian kredit perbankan dengan nasabah pelaku usaha kecil." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, no. 1 (2016): 36-42.

mengembalikan hak-hak maupun kedudukan dari pihak yang terkait.<sup>24</sup> Perjanjian sewa beli ini termasuk perjanjian baku dimana perjanjian baku ini tercantum pada UU No. 8 Th 1999 terkait Perlindungan Konsumen. UU tersebut sebagian besar menjelaskan tentang hak konsumen dan tanggung jawab dari pelaku usaha. Nyatanya, penjual sewa tetap melakukan wanprestasi kepada pembeli sewa dalam perjanjian sewa beli sehingga pembeli sewa merasa dirugikan dikarenakan adanya pengingkaran perjanjian maupun berkaitan dengan kelayakan barang maupun kerusakan barang sebelum penjual sewa menyerahkannya kepada pembeli sewa. Oleh sebab itu, untuk saat ini asas keseimbangan sangat penting apabila para pihak percaya untuk mengikatkan dirinya tanpa tekanan dari pihak lainnya dan memiliki posisi yang setara baik terkait hak dan kewajibannya, maka akan tercipta keseimbangan. Dengan begitu, hal dan kewajiban para pihak terkait dapat terlaksana dan diharapkan dapat ditegakkannya prinsip atau asas keseimbangan tersebut dengan baik dalam perjanjian sewa beli.

#### 4. Kesimpulan

Jadi dapat disimpulkan bahwasannya undang-undang ataupun KUHPerdara masih belum menjelaskan secara eksplisit terkait aturan perjanjian sewa beli di Indonesia. Perjanjian sewa beli dalam Pasal 1319 KUHPerdara dianggap sebagai perjanjian tidak bernama. Dari hal tersebut, perjanjian sewa beli di Indonesia belum ada mekanisme ketentuan yang mengatur sewa beli. Maka dengan tidak adanya peraturan yang mengatur mengenai perjanjian sewa beli, untuk saat ini menggunakan kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa beli agar para pihak bebas menentukan isi atau klausul dalam perjanjian sewa beli tersebut asalkan tidak melanggar syarat sahnya suatu perjanjian dan undang-undang yang berlaku. Namun dengan menggunakan asas berkontrak saja dalam melaksanakan perjanjian sewa beli tidak cukup yang mana diperlukan suatu komponen agar sewa beli ini seimbang. Oleh karena itu, asas keseimbangan dapat secara kuat mendukung asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa beli dikarenakan asas tujuan dari asas tersebut adalah untuk menyeimbangkan kedudukan dari kedua belah pihak agar tidak saling berusaha mendominasi. Selain itu asas ini dibarengi oleh itikad baik oleh para pihak agar dalam pembuatan dan pelaksanaan hak dan kewajiban dari perjanjian sewa beli tersebut saling percaya dan menumbuhkan kejujuran dari masing-masing pihak. Perjanjian sewa beli dikategorikan sebagai perjanjian baku yang terdapat dalam UU No. 8 Th. 1999 terkait Perlindungan Konsumen, namun tindakan penjual sewa kepada pembeli sewa tetap terjadi dikarenakan belum ada pengaturan secara keperdataan. Jadi, dapat dikatakan bahwasanya ketiga asas tersebut memberikan suatu perlindungan hukum kepada para pihak yang terkait, dikarenakan saat ini belum adanya regulasi terkait perjanjian sewa beli dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### BUKU

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media, 2019.

---

<sup>24</sup> Prasnowo, Aryo Dwi, dan Siti Malikhatus Badriyah. "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 1 (2019): 61-75.

- Hs, H. Salim, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Sinar Grafika, 2023.
- Muhaimin. "Metode Penelitian Hukum." Mataram, Mataram University Press. (2020).
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual*. Vol. 1, no. 1. Prenada Media Group, 2014.

## JURNAL

- AZIZI, ZULFARANI. "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBELI SEWA KENDARAAN BERMOTOR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA)." *Journal Ilmiah Rinjani\_Universitas Gunung Rinjani* 7, no. 1 (2019).
- Chomsyah, Siti. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis." *Jurnal Advokasi* 7, no. 2 (2017).
- Dewi, Ni Komang Devayanti, and I. Wayan Wiryawan. "Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli." *Jurnal Hukum Udayana Bali* (2018).
- Firmansyah, Angga Wisnu, B. Siti Malikhatus, and Dewi Hendrawati. "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Di Wilayah Kabupaten Grobogan." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 4 (2016).
- Fernatha, Deny. "Perikatan Yang Dilahirkan Dari Sebuah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1332 KUHPERDATA Tentang Barang Dapat Menjadi Objek Perjanjian." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 7, no. 2 (2021).
- Ghadati, Raden Ajeng Nurfajrina. "Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 4, no. 1: 5.
- Hartana. "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 2, no. 2 (2016).
- Irayadi, Muhammad. "Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian." *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2021).
- Kahar, Amrun, Alhiday Nur, Hasirudin Hasri, dan Dian Setiawati. "Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen/Sewa Beli antara Pelaku Usaha Kredit Elektronik dan Forniture Terhadap Konsumen tidak masuk dalam Perjanjian Fidusia." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023).
- Mulyati, Etty. "Asas keseimbangan pada perjanjian kredit perbankan dengan nasabah pelaku usaha kecil." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, no. 1 (2016).
- Mutriady, Anto. "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." *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 3, no. 2 (2020).
- Nanono, Inka Kristy. "Wanprestasi Terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia." *Lex Administratum* 8, no. 4 (2020).
- Nuswardhani. "Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2020).
- Prasnowo, Aryo Dwi, dan Siti Malikhatus Badriyah. "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 1 (2019).
- Paramitha, Anindita Ayudiya, Tri Lisiani Prihatinah, and Bambang Heryanto. "TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA BELI

- (Suatu Kajian Sengketa Perjanjian Sewa Beli Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019)." *Soedirman Law Review* 2, no. 4 (2020).
- Noviana, Eva, Toto Tohir Suriaatmadja, and Rini Irianti Sundry. "Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Kerja antara Pekerja dan Pengusaha dalam rangka Mewujudkan Keadilan bagi Para Pihak." *Jurnal Wawasan Yuridika* 6, no. 1 (2022).
- Sinaga, Niru Anita, dan Tiberius Zaluchu. "Peranan asas keseimbangan dalam mewujudkan tujuan perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, no. 1 (2018).
- Sinaga, Niru Anita, dan Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020).
- Walukow, Stenly N. "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama." *Lex Privatum* 3, no. 3 (2015).
- Wawointana, Rio R. "Kedudukan MoU Dan Akibat Pengingkaran Terhadap Klausula MoU Ditinjau Dari Hukum Kontrak." *Lex Privatum* 4, no. 1 (2016).

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/kp/II/80 tentang Perizinan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa.