



SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI DALAM
SISTEM HUKUM KEBENDAAN

*JUDICIAL REVIEW LEASE AGREEMENTS IN THE LEGAL
SYSTEM MATERIAL*

M. DEDI SISWANTO

NIM. 050710101044

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2012

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI
DALAM SISTEM HUKUM KEBENDAAN**

***JUDICIAL REVIEW LEASE AGREEMENTS IN THE LEGAL
SYSTEM MATERIAL***

**M. DEDI SISWANTO
NIM. 050710101044**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

MOTTO

**“ALLAH MENINGGIKAN ORANG-ORANG YANG BERIMAN
DIANTARA KAMU DAN ORANG-ORANG YANG DIBERI ILMU
PENGETAHUAN BEBERAPA DERAJAT.” (Depag RI, 1989 : 421)**



¹ <http://www.azhie.net/2012/02/contoah-motto-skripsi-terbaru-terbaik.html>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Ayahanda tercinta Siswanto, S.E. dan Ibunda tercinta Juhariah, yang telah membesarkan, mendoakan, dan memberi kasih sayang kepada anakmu selama ini;
2. Agama, Bangsa, dan Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta;
3. Bapak/Ibu Guru dan Bapak/Ibu Dosen yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan tak kenal lelah.



**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI
DALAM SISTEM HUKUM KEBENDAAN**

***JUDICIAL REVIEW LEASE AGREEMENTS IN THE LEGAL
SYSTEM MATERIAL***

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Jember**

**M. DEDI SISWANTO
NIM. 050710101044**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 15 MARET 2012



Oleh:

Pembimbing,

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001

Pembantu Pembimbing,

YUSUF ADIWIBOWO, S.H., LL.M.
NIP. 197810242005011002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI DALAM SISTEM
HUKUM KEBENDAAN**

***JUDICIAL REVIEW LEASE AGREEMENTS IN THE LEGAL SYSTEM
MATERIAL***

Oleh :

M. DEDI SISWANTO
NIM. 050710101044

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, S.H., M.H
NIP. 196312011989021001

YUSUF ADIWIBOWO, S.H., LL.M.
NIP. 197810242005011002

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at
Tanggal : 02
Bulan : November
Tahun : 2012

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H.
NIP. 194905021983032001

EMI ZULAIKA, S.H., M.H
NIP. 197703022000122001

Anggota Penguji :

1. MARDI HANDONO, S.H., M.H
NIP. 196312011989021001

:

2. YUSUF ADIWIBOWO, S.H., LL.M.
NIP. 197810242005011002

:

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. Dedi Siswanto

NIM : 050710101044

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :
**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI DALAM SISTEM HUKUM
KEBENDAAN** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan
substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi
manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan
kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya
tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika
ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 02 November 2012

Yang menyatakan,

M. Dedi Siswanto
NIM 050710101044

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA BELI DALAM SISTEM HUKUM KEBENDAAN”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembimbing Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M., Pembantu Pembimbing Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H., Ketua Panitia Penguji Skripsi.
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., Sekretaris Panitia Penguji Skripsi.
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. Pembantu Dekan II, Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak, Sugiono S.H.,M.H., selaku Ketua Jurusan Perdata.
8. Ibu Asmara Budi Dyah D. Sutji, S.H., Dosen Pembimbing Akademik (DPA), yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Bapak Ibu Dosen yang telah memberikan banyak ilmu dan pengajaran kepada penulis.
10. Bapak Ibu karyawan Fakultas Hukum yang telah banyak membantu dalam masa perkuliahan penulis.

11. Keluarga Besarku tercinta Ibunda Juhariah dan Ayahanda Siswanto, S.E., beserta Adikku Putri Novita Sari, dan semua keluarga besar saya, terima kasih atas doa, keceriaan dan kasih sayangnya padaku selama ini.

12. Sahabatku : Raditya, Firman, Angga, Aditya, Tino, Ibrahim, Yudhis, Nasril, Teguh, Purnomo, Dedy dan Dian yang selama ini telah memberikan keceriaan dan arti persahabatan.

13. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember : Yudho, Mirta, Fajar, Erika, Aji, Satyo, Nanang, Fanny, Bobby, Zimri, Fiktor, Angga, Yudhis, Andhika, Darul, Irwan, Igneo, Rahman, Meylinda, Bella, Nicken, Pika, Nosa, Firman, Ibrahim, Tino, Aditya, Ayu, Adi, Budi, Rhisa dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kenangan indah di kampus tercinta ini.

14. Semua pihak-pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.

Semoga segala amal kebaikan yang telah diberikan pada penulis, mendapatkan balasan dari Allah SWT. Akhirnya, penulis mengharapkan karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, 02 November 2012

Penulis



RINGKASAN

Pada dasarnya setiap manusia menginginkan kehidupan yang layak dan sejahtera tanpa kekurangan suatu apapun bagi dirinya maupun keluarganya. Oleh sebab itu, ia selalu berusaha untuk melakukan sesuatu dalam mengatasi resiko yang tidak menguntungkan, yang membawa dampak kerugian bagi dirinya, keluarganya maupun harta kekayaannya. Setiap manusia mempunyai hak – hak subjektif sejak manusia dalam kandungan ataupun sejak ia dilahirkan. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 KUHP bahwa menikmati hak – hak kewarganegaraan tidaklah bergantung pada hak – hak kenegaraan. Pasal 2 KUHP bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan bilamana kepentingan si anak menghendaknya, dan apabila si anak itu mati sewaktu dilahirkan, dianggap ia tidak pernah ada.

Rumusan masalah yang hendak dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai sistem hukum kebendaan di Indonesia, sistem hukum perjanjian sewa – beli, dan sistem perjanjian sewa beli dalam sistem hukum kebendaan. Perjanjian sewa beli di Indonesia dewasa ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat kita lihat dalam praktek sehari-hari, banyaknya peminat dari masyarakat terhadap perjanjian tersebut, terutama dalam pemenuhan kebutuhannya.

Penyusunan skripsi ini bertujuan khusus untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam skripsi ini, dan juga untuk menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran agar nantinya dapat menghadirkan suatu karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Metode penelitian dalam skripsi ini Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Kesimpulan dalam skripsi ini bahwa setelah dilakukan tentang penelitian kepustakaan yang ditunjang oleh hasil – hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, maka dari apa yang menjadi topic dalam penulisan skripsi ini dapat ditarik kesimpulan. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari. Apabila dilihat dari prinsip - prinsip dalam KUH Perdata, perjanjian sewa beli asalnya adalah persetujuan sewa - menyewa dan persetujuan jual - beli yang pengaturannya telah diatur dalam KUH Perdata. Akan tetapi kedua bentuk perjanjian tersebut kurang dapat memenuhi kebutuhan dalam masyarakat, sehingga akhirnya timbul dengan sendirinya dalam praktek, persetujuan yang belum diatur dalam KUH Perdata, yakni perjanjian sewa beli. Hukum jaminan tidak dapat terlepas dari hukum benda karena kaitannya sangat erat, terutama dalam jaminan kebendaan.

Saran berupa, hendaknya didalam pembuatan perjanjian secara tertulis lebih diperhatikan lagi landasan hukumnya mengenai benda bergerak dan benda tidak bergerak agar mengurangi timbulnya sengketa. Perlu dilakukan penyempurnaan Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berupa pemberian sanksi yang tegas tentang penjatuhan pidana denda terhadap kewajiban pendaftaran benda jaminan fidusia yang tidak didaftarkan atau terlambat mendaftarkan dengan pemberian jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia setelah dilakukan pembebanan dengan akta notaris. Perlu dilakukan suatu pengawasan yang berkelanjutan terhadap keberadaan klausula baku, karena walaupun UUPK telah mengatur tentang pembatasan pencantuman klausula baku yang bersifat merugikan konsumen dalam perjanjian - perjanjian yang dibuat secara baku.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Metode Penelitian	7
1.5 Bahan Hukum	9
1.6 Analisis Hukum	10
1.7 Sistematika Penulisan	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	13
2.1.1 Syarat Perjanjian	15
2.1.2 Asas – Asas Hukum Perjanjian	17
2.1.3 Jenis – Jenis Perjanjian	19
2.1.4 Pelaksanaan Perjanjian	21

2.1.5 Wanprestasi dan Akibat Hukumnya	22
2.1.6 Berakhirnya Perjanjian	24
2.2 Jenis – jenis hak kebendaan yang dapat dijadikan	24
BAB 3 PEMBAHASAN	27
3.1 Pengertian Hukum Kebendaan di Indonesia	27
3.1.1 Asas – asas Kebendaan	28
3.1.2 Dasar Hukum	29
3.1.3 Pembedaan Macam – macam Benda	30
3.1.4 Hak Milik / Hak Eigendom	32
3.1.5 Bezit	33
3.2 Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Lahirnya Perjanjian Sewa Beli	35
3.2.1 Pengertian Perjanjian	36
3.2.2 Asas – Asas Dalam Hukum Perjanjian	40
3.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian	42
3.2.4 Perjanjian Sewa Beli Merupakan	45
3.3 Perjanjian Sewa Beli Dalam Sistem Hukum Kebendaan	47
3.3.1 Persamaan dan Perbedaan Perjanjian Sewa Beli dengan Jual Beli	51
3.3.2 Persamaan dan Perbedaan Perjanjian Sewa Beli dengan Jual Beli Secara Angsuran	52
3.3.3 Persamaan dan Perbedaan Perjanjian Sewa Beli dengan Sewa - Menyewa	53
3.3.4 Pembatasan Pencantuman Klausula Baku	54
BAB 4 PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	60

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/1980

