

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN
DENGAN CARA LEASING**
(Studi Kasus di Kantor PT. Astra Credit Company di Medan)

SKRIPSI

**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi
Tugas Akhir Perkuliahan Untuk
Sarjana Hukum**

Oleh :

FITRIA
028400021

Bidang Hukum Keperdataan



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**FAKULTAS HUKUM
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMBIAYAAN PADA LEASING (Studi
Kasus di Kantor PT.Astra Credit Company
Medan di Medan).**

PENULIS :

**NAMA : FITRIA
NIM : 02.840.0021
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN**



DIPERIKSA OLEH

PEMBIMBING I,

PEMBIMBING II

*Ace muis /
retelle di pu*

(H.ABDUL MUIS,SH,MS)

(TAUFIK SIREGAR,SH.M.Hum)

DISETUJUI OLEH

**KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA**

(H.ABDUL MUIS,SH,MS)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI :

I. PENYAJI :
NAMA : FITRIA
NPM : 02.840.0021
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN
 PEMBIAYAAN DENGAN CARA
 LEASING (Studi Kasus di Kantor PT.
 Astra Credit Company di Medan)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH,MS
JABATAN : PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN : _____

2. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN : _____

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

1. SUHATRIZAL, SH. MH = (.....)

2. MUAZZUL, SH.M.Hum = (.....)

3. TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum = (.....)

4. H. ABDUL MUIS, SH. MS = (.....)

Disetujui oleh :

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

(SYAFARUDDIN, SH, M.Hum)
UNIVERSITAS MEDAN AREA

**KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN**

(H. ABDUL MUIS, SH. MS)

ABSTRAKSI

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA LEASING PT. ASTRA CREDIT COMPANY MEDAN CAB. MEDAN (Studi Kasus di Kantor PT. Astra Credit Company di Medan)

Oleh :

FITRIA

NPM : 02.840.0021

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Di zaman sekarang yang begitu sulit, banyak orang yang menghadapi masalah serta persoalan hukum yang begitu complicated terjadi di seputar Lembaga Pembiayaan, baik dari segi Teori (perundang-undangan) maupun yang terjadi di dalam prakteknya (kebiasaan Bisnis dan Yuripedensi).

Dalam skripsi ini menegaskan tentang sejarah, Dokumentasi, tentang pemutusan dan Wanprestasi terhadap kontraknya.

Konsekuensi jika cicilan macet, aspek hukum perjanjian dan perlindungan konsumen dan juga dilengkapi berbagai perundang-undangan yang dengan Dasar Hukum Perjanjian dalam suatu Lembaga Pembiayaan, serta jenis-jenis Jaminan dalam kedudukan para pihak dalam Lembaga Pembiayaan.

Karena itu membuat penulis tertarik untuk mengambil judul tentang lembaga pembiayaan dan diharapkan skripsi ini juga bermanfaat, baik bagi mereka yang bergerak dibidang Akademis, seperti Dosen, Mahasiswa peneliti di bidang hukum dan ekonomi, maupun bagi mereka yang bergerak didalam prakteknya seperti, Pengacara, Konsultan Hukum dan Bisnis dan mereka yang berbisnis di bidang Lembaga Pembiayaan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Subhannahu Wata'la yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan pada tingkat akhir untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

Dalam tulisan ini penulis memilih judul :

“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN CARA LEASING PT. ASTRA CREDIT COMPANY CAB. MEDAN

Dalam hal ini penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi masih terdapat kekurangannya, baik dalam penyusunan kalimat, pengumpulan data serta pengajuannya, sehingga tulisan ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran dari semua pihak, baik dari Dosen maupun rekan-rekan Mahasiswa.

Pada kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil, terutama kepada :

1. Bapak Syafaruddin, SH.M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.
2. Bapak H. Abdul Muis, SH. MS, selaku Ketua Bidang Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Area Medan, sekaligus sebagai Pembimbing I dalam Penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Muazzul, SH,M.Hum, selaku Sekretaris Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.

4. Bapak Taufik Siregar, SH,M.Hum, selaku Pembimbing II Jurusan Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.
5. Bapak Pimpinan PT. Astra Credit Company, selaku Lembaga Pembiayaan yang telah memberikan izin dalam rangka penelitian dan pengambilan data di Instansi tersebut.
6. Para Bapak dan Ibu Dosen yang telah membekali penulis dengan memberikan ilmu sejak dari awal hingga akhir studi.
7. Dan juga kepada seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan. Serta seluruh rekan-rekan penulis lainnya baik dilingkungan dan maupun di luar lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.

Dengan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam penulis haturkan dan sembah sujud buat Ayahanda (Alm.) M. Yusuf Usman dan Ibunda (Hj. Halimah) sebagai orang tua yang telah mendidik, membimbing, membekali ilmu kepada penulis sejak kecil hingga dewasa agar menjadi orang yang berguna kelak, juga kakak dan abang Hendriani, SPd, Yulina Amd, Mahyuzar, Nurbaini, Nurainun, Mahdi Amd, Nuharnetty, serta adik Ilham yang telah memberikan dorongan moril agar penulis berhasil dalam studi.

Mudah-mudahan skripsi ini menjadi tantangan bagi penulis agar lebih giat lagi untuk belajar dan memperdalam ilmu khususnya Ilmu Hukum, dan juga semoga skripsi ini berguna bagi pembaca dan mahasiswa lain. Amin.

Medan, September 2006

Hormat Penulis,

Fitria

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	5
D. Hypotesa	6
E. Tujuan Penelitian.....	6
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN BAKU	9
A. Pengertian Perjanjian	10
B. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	14
C. Jenis-jenis Perjanjian.....	23
D. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian	27
E. Perjanjian Baku	28
BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG LEASING	32
A. Pengertian dan Sejarah Leasing.....	32
B. Ciri-ciri Perjanjian Leasing	38
C. Sifat Perjanjian Leasing.....	40
D. Bentuk Leasing.....	42

BAB IV : PELAKSANAAN PERJANJIAN DALAM PEMBIAYAAN LEASING	45
A. Penerapan Prinsip-prinsip Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing.....	46
B. Saat Terjadinya Peralihan Hak Milik dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing.....	50
C. Akibat Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing.....	54
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran-saran	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

Negara Indonesia yang berdasarkan hukum (*recht staat*) mempunyai tujuan sebagaimana yang termuat di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial berdasarkan Pancasila. Inilah yang merupakan tujuan nasional Negara Indonesia dan sekaligus menjadi landasan, dasar berpijak dan derap langkah dalam politik, ekonomi, social budaya, pertahanan dan keamanan (*Poleksosbudhankam*) secara nasional.

Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya pada saat ini cenderung menempuh cara hidup yang praktis, efektif dan efisien. Hal tersebut mengakibatkan perubahan cara berfikir masyarakat ke dalam pola kehidupan yang konsumtif tersebut melahirkan suatu ketidak seimbangan antara penghasilan dengan pengeluaran tersebut mendorong masyarakat memiliki suatu barang dengan pola sewa beli yang dalam prakteknya sering disebut leasing.

Perusahaan sebagai suatu produsen barang melalui bagian pemasarannya berusaha mengejar tingkat penjualan yang tinggi. Dalam mengejar penjualan tersebut perusahaan menggunakan suatu system yang dikenal dengan leasing sebagai suatu bentuk perwujudan keinginan masyarakat untuk memiliki suatu barang tanpa harus

membayar secara tunai tetapi secara mengangsur.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Pemberian peluang kepada konsumen atau masyarakat untuk memenuhi barang kebutuhan hidupnya secara gampang sesuai dengan kemampuannya adalah merupakan strategi yang diterapkan oleh bagian pemasaran suatu perusahaan. Akan tetapi dalam penerapan system leasing tersebut dalam menimbulkan suatu resiko berupa sengketa.

Leasing sebagai bentuk pembiayaan yang berkembang di tengah masyarakat pengaturan dasarnya tetap disandarkan pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selain ini juga peraturan lainnya keputusan Presiden dan Keputusan Menteri Keuangan. Dalam hal ini Keputusan Presiden No.61 Tahun tentang Lembaga Pembiayaan.

Dengan demikian ternyata sektor yuridis sangat minim pengaturannya walaupun tidak berarti juga bahwa bisnis leasing tidak ada dasar hukum formalnya, dasar hukum tetap ada. Minimnya aturan hukum ini, disebabkan oleh berbagai hal, seperti factor barunya institusi leasing, kurangnya pengaturan terhadap bisnis pembiayaan dari lembaga financial seraca umum, atau sifat kontrak perjanjian leasing yang menguntungkan pihak kreditur.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Adapun judul penelitian ini yaitu ” **Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Dengan Cara Leasing (Studi Kasus Pada PT.Astra Credit Company Medan)**”

Untuk tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul yang diajukan maka berikut ini akan diberikan pengertian atas judul yang diajukan

yaitu :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

- Pelaksanaan berarti adanya suatu pekerjaan yang akan diselesaikan¹.
- Perjanjian adalah atau *Verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum/ harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi².
- Pembiayaan menurut Keputusan Menkeu No. 1252/ KMK.013/ 1988 memberikan pengertian kepada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen³.
- Leasing.
Leasing sebenarnya berasal dari kata lease, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya leasing adalah sewa-menyewa. Jadi leasing merupakan salah suatu bentuk derivative dari sewa menyewa ini dalam bentuk khusus yang disebut leasing atau kadang-kadang disebut lease saja⁴.
- Di PT. Astra Credit Company Medan adalah lokasi dimana penelitian akan dilakukan.

Dengan demikian maka dapat dikatakan penegasan atas judul yang diajukan yaitu pembahsan ini adalah tentang aspek hukum penerapan perjanjian dalam pelaksanaan pembiayaan dengan memakai lembaga leasing di PT. Astra Credit

¹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal. 1067.

² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hal.6.

³ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 203.

Company Medan.

B. Alasan Pemilihan Judul

Berbagai masalah memang masih membelenggu terhadap bisnis pembiayaan dengan lembaga leasing, seperti kurangnya dasar hukum yang mengaturnya. Selain itu, pemahaman masyarakat akan arti dan pentingnya lembaga pembiayaan leasing juga masih kurang, dan sulitnya diketemukan para *entreneur* yang berbakat karena sifat *keambteneran* sebagai warisan budaya kolonial dan kerajaan tempo dulu. Disamping itu intrik bisnis yang juga dapat juga merugikan bisnisnya leasing belum mampu dicegah, hal ini dapat dilihat tatkala pada awal-awal reformasi dimana banyaknya bank yang di likwidasi sehingga berakibat pihak perusahaan leasing tidak dapat memberikan tanda bukti kepemilikan barang yang disewa oleh debitur tepat waktunya.

Akibat yang demikian dalam hal ini debitur dirugikan karena tanda bukti kepemilikan benda yang dibelinya secara leasing tidak berada ditangannya. Disisi lain dapat dilihat apabila debitur lalai melakukan kewajibannya maka kreditur memberikan sanksi atas kelalaiannya tersebut. Kenyataan ini tentulah berat sebelah dan merugikan debitur.

Dengan demikian adapun alasan pemilihan judul ini adalah :

1. Untuk melihat apakah standard kontrak yang diterapkan dalam kegiatan bisnis leasing dapat mengantisipasi kerugian debitur.
2. Untuk mengetahui kreditur membuat standard kontrak tersebut berdasarkan kepentingan kegiatan usahanya semata.

UNIVERSITAS MEDAN AREA apakah dasar hukum yang diterapkan selam ini mampu

Document Accepted 4/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id) 4/8/23

mencari jalan keluar dari permasalahan leasing.

C. Permasalahan

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Perjanjian Baku (standard Kontrak) yang diterapkan dalam pelaksanaan pembiayaan dengan memakai lembaga leasing dapat memenuhi asas *konsensualitas* dalam suatu perjanjian.
2. Bagaimana pengaturan resiko dalam perjanjian pembiayaan dengan memakai lembaga pembiayaan leasing.

D. Hipotesa

Hipotesa merupakan jawaban sementara dari permasalahan yang dikemukakan. Kebenaran hipotesa masih memerlukan pengujian atau pembuktian dalam suatu penelitian yang dilakukan untuk itu, karena inti dari hipotesa adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya sebab masih memerlukan pembuktian dan pengujian⁵. Adapun hipotesa yang diajukan sehubungan dengan permasalahan diatas adalah :

1. Perjanjian Baku (Stadard Kontrak) yang diterapkan dalam pelaksanaan pembiayaan dengan memakai lembaga leasing belum dapat memenuhi asas *konsensualitas* dalam suatu perjanjian tersebut.
2. pengaturan resiko dalam perjanjian pembiayaan dengan memakai lembaga pembiayaan leasing, diatur didalam perjanjian leasing yang disepakati oleh para

pihak hanya saja dalam hal ini resiko tersebut lebih dititik beratkan kepada kepentingan objek leasing itu sendiri.

E. Tujuan Penulisan

Sedangkan yang menjadi manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Sebagai suatu pemenuhan persyaratan dalam hal menyelesaikan perkuliahan untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- b. Dari segi praktis sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan tentang pelaksanaan pembiayaan dengan menggunakan lembaga leasing.
- c. Bagi masyarakat luas sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran terhadap hal-hal yang diatur dalam perjanjian pembiayaan dengan memakai lembaga leasing.

F. Metode Pengumpulan Data

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan mempergunakan metode sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Pada penelitian ini penulis menelusuri data-datanya melalui kepustakaan, seperti karangan ilmiah, buku-buku, majalah, surat kabar serta himpunan perundang-undangan yang berkaitan secara langsung dengan obyek bahasan dan skripsi.

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penulis pada system penelitian ini berusaha mencari data seakurat-akuratnya pada pihak yang mengadakan perjanjian pembiayaan dengan menggunakan lembaga leasing khususnya dalam mempelajari dokumen-dokumen leasing pada ACC cab. Medan dan PT. Mitsubishi cab. Medan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada skripsi ini disusun atas lima bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab, yaitu :

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini diuraikan tentang, Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN BAKU

Dalam bab ini akan diuraikan pula pembahasan mengenai Teori-teori tentang Perjanjian yaitu : Pengertian Perjanjian, Syarat Syah Perjanjian, Jenis-jenis Perjanjian, serta Hak dan Kewajiban Para Pihak dan Mengenai Tinjauan Tentang Perjanjian Baku.

BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG LEASING

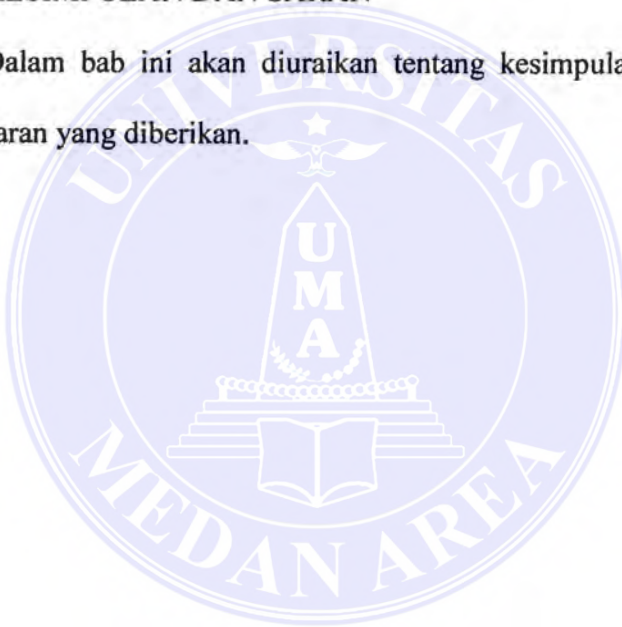
Dalam bab ini akan diuraikan tentang yaitu : Pengertian dan sejarah Leasing, Ciri-ciri Perjanjian Leasing, Sifat Perjanjian Leasing serta bentuk Leasing.

Bab IV. PELAKSANAAN PERJANJIAN DALAM PEMBIAYAAN LEASING

Dalam bab ini diuraikan tentang : Penerapan-penerapan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing, saat terjadinya Peralihan Hak Milik dalam Perjanjian Leasing Ditinjau dari Hukum Perdata serta Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Leasing.

Bab V. KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang kesimpulan dan juga Saran-saran yang diberikan.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

Bahwa mengenai perjanjian diatur di dalam Buku III Kitab Undang-undang yang berjudul “ *Perikatan* ” yang merupakan bagian dari BW (KUHPerdara) yang terdiri dari IV buku. Namun kata perikatan mengandung pengertian yang lebih luas dari pada perjanjian. Sebab perikatan lahir dari perjanjian dan Undang-undang, baik dari Undang-undang yang timbul semata maupun dari Undang-undang yang timbul dari perbuatan orang yang dalam hal ini dibedakan antara perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*) dan perbuatan yang halal (*Zaakwaarning*). Tetapi sebagian besar dari Buku III KUHPerdara ditujukan kepada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian jadi berisikan hukum perjanjian.

Perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkrit. Maka perjanjian adalah sumber yang terpenting yang melahirkan perikatan, sumber lain yang melahirkan perikatan adalah Undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki oleh dua atau tiga pihak yang membuat suatu perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak.

Apabila seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal, berarti perjanjian itu pada hakekatnya menurut undang-undang adalah ditujukan pada orang lain. Sehubungan dengan hal itu, dapatlah dikatakan bahwa sifat dari hukum perjanjian adalah bahwa hukum mengatur hubungan hukum antara orang dengan orang lainnya

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository) uma.ac.id 4/8/23

dan bukan mengatur hubungan antara orang dengan sesuatu benda atau harta kekayaan.

A. Pengertian Perjanjian.

Dalam bab ini, penulis akan mengemukakan beberapa defenisi perjanjian itu, didalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menggunakan persetujuan untuk menyatakan perjanjian. Dalam memberikan pengertian perjanjian, tidaklah semudah menyebutkan karena merupakan suatu bastrak yang hanya dapat dibayangkan didalam pikiran kita

Menurut pasal 1233 KUHPerdata mengatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan, baik karena Undang-undang”.

Adapun dengan perikatan oleh Buku III KUHPerdata adalah, “Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih yang dengan memberikan hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan yang lainnya wajib untuk memenuhi tuntutan itu”. Maka isi dari Buku III KUHPerdata disebutkan hukum perutusan.

Selain itu juga penulis mengemukakan beberapa definisi dari para sarjana, dengan maksud agar supaya kita dapat melihat betapa banyak pendapat para sarjana tentang perjanjian yang berbeda, hal ini bisa terjadi karena masing-masing para sarjana itu ingin mengemukakan atau memberi pandangan yang dianggap lebih tepat.

Memang memberi pengertian yang lengkap dan sempurna sangat sulit kepada istilah perjanjian tersebut.

Perjanjian atau Perikatan (*verbitenis*) mengandung pengertian : suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi⁶.

Dari pengertian singkat diatas kita jumpai didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Kalau demikian, perjanjian/ Perikatan adalah hubungan hukum/*recht*-*betrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Untuk mempermudah kita melihat dan menilai pengertian mana yang lebih sempurna dari yang lainnya. Di sini penulis kemukakan beberapa pendapat para sarjana itu :

Menurut *Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan*, bahwa perjanjian itu adalah : suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.

Menurut **Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH** suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut **Prof. Subekti, SH** bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Selanjutnya bagaimana pengertian perjanjian menurut ilmu hukum itu sendiri ?

Dalam buku Pengantar Ilmu Hukum terjemahan Prof.Dr.R. Wirjono Prodjodikoro, SH perjanjian dan persetujuan adalah berbeda. Beliau mengatakan “persetujuan” dalam perundang-undangan Hindia Belanda dulu dinamakan “overeenkomst”, yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka yang bertujuan mengikat kedua belah pihak, sedangkan “perjanjian” menurut beliau adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Untuk lebih jelasnya bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu bukan menggunakan kata perjanjian melainkan persetujuan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁷.

Ketentuan pasal diatas sebenarnya kurang begitu memuaskan karena terdapat beberapa kelemahan. Abdul Kadir M,SH menyatakan dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata kurang memuaskan perumusannya, dan pasal itu mengandung kelemahan sebagai berikut :

1. Hanya menyakut sepihak saja, dapat dilihat dari rumusan satu orang atau lebih mengikat dirinya bersifat hanya dating dan satu pihak saja seharusnya dirumuskan saling mengikat diri jadi consensus para pihak.
2. Rumusan perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa ada kuasa atau Zaak Waarneming, tindakan melawan hokum (Onrechtmatigedads) yang tidak mengandung consensus seharusnya dipakai kata persetujuan.
3. pengertian perjanjian diatas terlalu luas, karena mencakup juga perkawinan hokum keluarga sedangkan yang dimaksud dengan hubungan antara debitur dan kreditur dalam bidang harta kekayaan yang dikehendaki oleh Buku III KUHPerdata seharusnya hanya bersifat personil.
4. Tanpa menyebutkan tujuan perjanjian sehingga pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Sebagaimana kita ketahui bahwa hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka atau sering juga disebut menganut asas kebebasan berkontrak. Sekalipun

⁷ A. Qiron Syamsudin Maliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hal. 8.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁷.

Ketentuan pasal diatas sebenarnya kurang begitu memuaskan karena terdapat beberapa kelemahan. Abdul Kadir M,SH menyatakan dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata kurang memuaskan perumusannya, dan pasal itu mengandung kelemahan sebagai berikut :

1. Hanya menyakut sepihak saja, dapat dilihat dari rumusan satu orang atau lebih mengikat dirinya bersifat hanya dating dan satu pihak saja seharusnya dirumuskan saling mengikat diri jadi consensus para pihak.
2. Rumusan perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa ada kuasa atau *ZaakWaarneming*, tindakan melawan hukum (*Onrechtmatigedads*) yang tidak mengandung consensus seharusnya dipakai kata persetujuan.
3. pengertian perjanjian diatas terlalu luas, karena mencakup juga perkawinan hukum keluarga sedangkan yang dimaksud dengan hubungan antara debitur dan kreditur dalam bidang harta kekayaan yang dikehendaki oleh Buku III KUHPerdata seharusnya hanya bersifat personil.
4. Tanpa menyebutkan tujuan perjanjian sehingga pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Sebagaimana kita ketahui bahwa hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka atau sering juga disebut menganut asas kebebasan berkontrak. Sekalipun

⁷ A. Qiron Syamsudin Maliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hal. 8.

demikian bukan berarti bahwa setiap orang itu bebas membuat perjanjian tanpa ada batas-batasnya sama sekali.

Adapun yang menjadi batasannya adalah sebagaimana disebut dalam pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Jadi sudah terang bagi kita bahwa sekalipun oleh asas kebebasan berkontrak itu setiap orang dapat melakukan suatu perjanjian apa saja, ini dimaksudkan sejauh tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian maka sebenarnya bahwa hukum perjanjian itu sifatnya hanya melengkapi saja.

Kalau para pihak telah mengatur sesuatu hal dalam suatu perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, maka ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang tentang hal yang sama tidak berlaku lagi.

Hal ini dapat kita simpulkan dari bunyi pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

B. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata didalam pasal 1320, menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-

UNIVERSITAS MEDAN AREA
.....syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Adapun keempat syarat itu adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal⁸.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat Subjektif, syarat ini langsung mengenai orang atau subjek yang memberi perjanjian. Bila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan.

Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat Objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan. Yang mana salah satu syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum, batal demi hukum bahwa dari semula ini tidak pernah lahir suatu tidak pernah ada perikatan.

Ad.1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Kata sepakat mereka disini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. keadaan kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

⁸ R. Subekti, R. Tjiandjaja, dan Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cet. XIX, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, hal. 305.

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang berkepentingan.

Berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada tiga hal yang menyebabkan tidak tercapainya kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya yaitu :

- a. Salah pengertian.
- b. Paksaan.
- c. Penipuan.

Sepakat yang diberikan dengan pengertian, paksaan, atau penipuan adalah tidak sah karena persetujuan diberikan dengan cacat kehendak. Salah satu pengertian atau kekhilafan dapat dibatalkan haruslah mengenai intisari atau hal-hal pokok persetujuan, ataupun sifat yang terpenting dari barang yang menjadi objek perjanjian (*Erore in Substantia*) dan ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu (*Erore in Person*). Salah pengertian terhadap objek atau hakekat baranglah yang mengakibatkan persetujuan dapat batal, kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan jika terjadi kekhilafan mengenai diri orang dengan siapa seseorang berbuat persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengikat diri orang tersebut (pasal 1332 KUHPerdata).

Adapun pengertian itu harus diketahui oleh lawan atau paling sedikit bahwa pihak lawan itu mengetahui ia berhadapan dengan seseorang khilaf. Jika pihak lawan itu tidak tahu bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf adalah tidak adil untuk

Paksaan yang dapat dimaksud adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa, jadi bukan paksaan badan, misalnya : salah satu pihak diancam atau ditakut-takuti untuk menyetujui perjanjian. Yang menjadi persoalan adalah orang yang memberi persetujuan tetapi secara tidak bebas misalnya karena takut terhadap ancaman. Yang diancam itu suatu perbuatan yang melarang, yang dilarang oleh Undang-undang dan sebaliknya jika tidak diancam itu memang tidak diizinkan oleh undang-undang misalnya yang digugat dimuka hakim, maka tidak dapat dikatakan suatu paksaan. Paksaan pun dapat dilakukan oleh pihak ke III yang mempunyai kepentingan terhadap isi perjanjian. Paksaan terjadi jika orang yang dipaksa tidak mempunyai pilihan lain, selain menyetujui perjanjian itu.

Prof.DR. Mariam Darus Barulzaman, SH. Mengatakan bahwa :

“yang dimaksud dengan paksaan bukan dalam arti absolute, sebab dalam hal demikian itu perjanjian sama sekali tidak terjadi. Dimaksud paksaan kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu anggota diperoleh hukum menimbulkan kekuatan kepada seseorang sehingga membuat perjanjian”.

“dalam pasal 1334 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa paksaan ini harus sepantasnya menakutkan suatu pihak terhadap suatu ancaman bahwa apabila tidak menyetujui yang bersangkutan, maka ia menderita suatu kerugian yang nyata, rumusan dari pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini belum sempurna, harus ditambah bahwa yang diancam itu harus merupakan yang tidak diperbolehkan hukum.

Penipuan terjadi bila satu pihak dengan sengaja memberi keterangan palsu dengan akal cerdas (tipu muslihat) membujuk pihak lawan memberikan persetujuan. Ketidcakapan dan ketidakbebasan dalam memberi persetujuan memberi hak kepada pihak yang tidak bebas dalam memberikan persetujuan memberikan hak kepada hak kepada pihak yang tidak bebas sepakatnya untuk emminta pembatalan perjanjian, dan pihak lawan tidak dapat meminta pembatalan perjanjian, hak ini memiliki yang oleh pihak yang menurut undang-undang diberi perlindungan, yang mana tenggang waktu meminta pembatalan yang diatur semua menurut pasal 1454 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penipuan merupakan alasan untuk pembatalan persetujuan apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak demikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak lain tidak tertekan membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut (pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Drs.C.S.T. Kansil, SH. Mengemukakan pendapat :

“penipuan terjadi apabila salah satu pihak memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar mengenai objek yang diperjanjikan dengan maksud menggerakkan pihak lawan memberikan kesepakatan. Keterangan yang tidak benar haruslah merupakan serangkaian kebohongan dan kepalsuan, jadi haruslah lebih dari satu yang dipalsukan atau dibohongi”.

Akibat hukum dari tidak adanya persetujuan kehendak mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh hakim.

Ad.2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Disini orang cakap, yang dimaksud adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, kecakapan maksudnya adalah bahwa para pihak yang melakukan perjanjian tersebut mempunyai pengetahuan dan adanya kehendak terhadap yang mereka perjanjikan, serta menginsafi akan tanggung jawab yang dipikulkan sebagai adanya perjanjian.

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa akalnya mampu mengetahui dan menghendaki apa yang ada dalam perjanjian, tetapi tidak semua yang bertanggung jawab.

Menurut pasal 1330 Kitab Undan-undang Hukum Perdata, pihak yang tidak mampu atau tidak cakap membuat persetujuan adalah :

- a. Orang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah, melarang membuat persetujuan tertentu.

Mengenai yang terakhir ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah

UNIVERSITAS MEDAN AREA

diperbolehkan menghadap dimuka pengadilan tanpa seizin suami.

Document Accepted 4/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Kiranya mengenai hal ini sudah jelas bagi kita sebab setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963 sejak saat itu beberapa pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, antara lain Pasal 108, 110, 84 ayat 3 dan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ad.3. *Suatu hal tertentu*

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan, misalnya jual beli beras sebanyak 100 kilogram adalah dimungkinkan asal disebutkan macam atau jenis dan rupanya sedangkan jual beli beras 100 kilogram tanpa disebutkan macam atau jenis, dan rupanya dapat dibatalkan.

Perjanjian mengenai sesuatu barang yang akan diterima kelak (hasil panen), diperkenankan satu sama lain kalau mengenai barang-barang didalam perdagangan.

Ad.4. *Suatu sebab yang halal*

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah syah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak syah sehingga akibat-akibat hukumnyapun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.

Sebenarnya keempat syarat diatas, dapat dibagi kedalam dua kelompok yaitu:

a. Syarat subjektif

UNIVERSITAS MEDAN AREA

b. Syarat objektif

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)4/8/23

Ad.a. Syarat subjektif adalah suatu syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian dimana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

Ad.b. Syarat objektif adalah syarat yang menyangkut pada objek perjanjian itu, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut diatas dengan jelas telah disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Banyak pula sarjana yang menggunakan istilah yang berlainan walaupun sebenarnya maksudnya adalah sama.

Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan mengatakan :

Agar perjanjian itu sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;
2. Harus ada kecakapan bertindak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, artinya cakap dalam melakukan perbuatan;
3. Harus ada yang mempunyai objek tertentu dalam perjanjian itu;
4. Harus mengandung causa yang diperbolehkan oleh undang-undang.

Menurut Achmad Ichsan, SH, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu :

1. Perjanjian dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian;
2. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian;
3. Mengenai objeknya;
4. Atas dasar alasan atau pertimbangan yang diperkenankan⁹.

Menurut Prof. R. Subekti SH, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat

Syarat :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Jadi empat pendapat para sarjana itu pada dasarnya adalah sama, hanya dalam persyaratan yang keempat terdapat adanya penggunaan istilah “suatu sebab yang halal” artinya tidak dilarang karena yang dimaksudkan dengan sebab adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sedangkan Prof. Sri Soedewi Masychoen Sofwan SH, mengatakan atau memakai istilah dalam “causa yang diperbolehkan undang-undang”.

Sebenarnya kedua istilah itu menjadi lengkap apabila ditambah **“tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”**.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian itu, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan objektif.

Kalau kita lihat akibat hukum dari kedua syarat tersebut adalah berbeda

maksudnya kalau syarat subjektif tidak dipenuhi, seperti misalnya : seorang anak yang belum cukup umur mengadakan perjanjian dapat dibatalkan oleh orang tua dari anak tersebut, atau boleh juga oleh anak itu sendiri setelah dia menjadi dewasa, dan paling lambat lima tahun setelah dia menjadi dewasa, (Pasal 1446 dan 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya. Lebih lanjut lagi dapat kita perjelas, kalau akibat hukum itu dapat dibatalkan, ini berarti sebelum dilakukan pembatalan tersebut perjanjian itu adalah sah, sahnya sampai diadakannya pembatalan itu. Sedangkan kalau akibatnya batal demi hukum, ini berarti sejak lahirnya perjanjian memang ada tapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

C. Jenis-jenis Perjanjian.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dalam suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan penulis akan memaparkan beberapa macam-macam atau jenis-jenis perjanjian, yaitu :

1. Perjanjian Jual-Beli, yaitu :

Perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut

2. Perjanjian Tukar Menukar, yaitu :

Suatu perjanjian dengan mana ke dua (2) belah pihak mengikat dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain demikianlah defenisi yang diberikan oleh pasal 1541 B.W dalam dunia perdagangan perjanjian ini juga di kenal dengan barter.

3. Perjanjian Sewa-Beli (Huurkoop), yaitu :

Suatu ciptaan praktek (kebiasaan) yang sudah diakui sah oleh yurispedensi, malahan Nederland sudah pula dimasukkan dalam B.W dan Leasing (Sewa-Menyewa atau Sewa-Guna).

4. Perjanjian Pengangkutan, yaitu :

Perjanjian dimana satu pihak menyanggupi untuk dengan aman membawa orang atau barang dari satu tempat kelain tempat, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar ongkos.

5. Perjanjian untuk Melakukan Pekerjaan, yaitu :

Perjanjian 2 (dua) belah pihak atau lebih atau kedua belah pihak mengikat diri, antara pihak pertama (perusahaan) dan pihak kedua (buruh) dengan menyebutkan hak dan kewajibannya berupa pihak kedua menjalankannya sebagai buruh dan pihak pertama berkewajiban membayar upah terhadap buruh.

6. Perjanjian Persekutuan (Maatschap; Vernnootschap), yaitu :

Suatu perjanjian antara 2 (dua) orang atau lebih untuk berusaha bersama-sama mencari keuntungan yang akan dicapai dengan jalan masing-masing memasukan sesuatu kekayaan bersama.

7. Perjanjian Perkumpulan atau Perhimpunan, yaitu :

Perjanjian antara kedua belah pihak atau dengan bersama-sama mendirikan suatu perkumpulan yang hendak mencapai suatu tujuan dalam bidang non ekonomis (tidak mencari keuntungan) bersepakat mengadakan suatu kerja sama yang bentuk dan caranya diletakkan dalam apa yang dinamakan “anggaran dasar”.

8. Perjanjian Penghibahan, yaitu :

Dalam pasal 1666 B.W yaitu, suatu perjanjian dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya. Dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu berguna untuk keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

9. Perjanjian Penitipan Barang, yaitu :

apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya 1694 B.W.

10. Perjanjian Pinjam Pakai, yaitu :

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikannya (pasal 1740 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

11. Perjanjian Pinjam-meminjam, yaitu :

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

12. Perjanjian Untung-untungan (*kans-Overeenkomst; Aleatory Contract*), yaitu :

Suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu (pasal 1774 Kitab Undang Hukum Perdata).

13. Perjanjian Pemberian Kuasa, yaitu :

Suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa atau wewenang kepada seseorang , dan yang menerimanya , untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan dari orang yang memberikan kuasa tersebut (pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

14. Perjanjian Penanggungan Utang (*borgtocht, guaranty*), yaitu :

Suatu perjanjian dengan mana orang pihak ke 3 (tiga), guna kepentingan si berpiutang, mengikat diri untuk memenuhi perikatannya di berutang, mana kala orang ini sendiri tidak memenuhinya (pasal 1820 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

D. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Mengenai istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada keseragaman. Ada golongan sarjana hukum yang menggunakan istilah “kebatalan absolut” untuk kebatalan dan “kebatalan relatif” untuk pembatalan.

Undang-undang menetapkan bahwa dalam hal pelanggaran formalitas oleh perbuatan hukum, maka perbuatan hukum itu adalah batal demi hukum, seperti hibah yang tidak dibuat dengan akte notaris.

Pelanggaran hukum yang melanggar ketertiban umum juga adalah batal demi hukum, misalnya pasal 1468 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pemilihan hak-hak dan tuntutan-tuntutan hukum karena penyerahan kepada para Hakim, Jaksa, Panitera dan Juru Sita Pengadilan, Advokat dan Pengacara. Notaris yang sedang menjadi sengketa pengadilan didalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan mereka atas ancaman kebatalan, serta penggantian biaya, rugi dan bunga adalah “batal demi hukum”, misalnya : notaris yang terlibat dalam sengketa dilarang memberi barang tersebut.

Perbuatan hukum yang melanggar kesusilaan adalah batal demi hukum misalnya perjanjian yang dibuat oleh seorang wali ibu yang bersedia dibebaskan dari perwalian dan menyerahkan kepada orang lain asal diberi ganti rugi yang memuaskan.

Kemudian dalam hal pembatalan ada 2 cara untuk memintakan pembatalan perjanjian itu yaitu :

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.

2. Dengan menunggu sampai ia di gugat didepan persidangan untuk memenuhi perjanjian tersebut.

Pembatalan yang dimintakan itu adalah yang ditujukan ke pengadilan oleh pihak yang berkepentingan dengan maksud agar persetujuan atau perjanjian yang dibuatnya dibatalkan oleh hakim dalam putusan pengadilan. Andaikan pengadilan mengabulkan permohonan itu, maka persetujuan atau perjanjian yang dibatalkan itu dari semula.

Jadi putusan pengadilan dalam hal ini mempunyai daya surut. Sebelum diadakan putusan-putusan adalah sah. Persetujuan-persetujuan itu mempunyai akibat hukum, namun kita harus memperhitungkan bahwa akibat-akibat itu pada suatu ketika dibatalkan, karena undang-undang memberi hak untuk minta pembatalan dengan maksud memberi perlindungan kepada seseorang terhadap dirinya sendiri.

E. Perjanjian Baku

Dalam Sewa Guna Usaha (Leasing) terdapat istilah perjanjian baku, sebagaimana kita ketahui bahwa perjanjian itu secara bebas dan karakter pada bentuk-bentuk tertentu, namun di zaman sekarang ini yang saling ketergantungan, manusia yang satu dengan manusia yang lainnya sama-sama membutuhkan kebutuhan. Manusia yang satu dengan yang lainnya terkadang tidak sama besar, keadaan yang demikianlah yang memberikan kesempatan bagi manusia yang berposisi baik menguasai yang lainnya, nota yang mereka nantinya buat itulah yang dinamakan bentuk *Perjanjian Baku*.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Beberapa ahli telah mencoba untuk membuat defenisi perjanjian baku, ada yang menyebutkan bahwa perjanjian baku adalah, yaitu :

“Konsep janji-janji tertulis, disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan kedalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu “.

Menurut ***Prof. Mariam Darus Badrul Zaman, SH.*** Perjanjian baku adalah, Perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Isi dalam praktek perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis, Contoh dari perjanjian baku tertulis ini adalah jual beli kredit, perjanjian baku didalam kebiasaan masyarakat bersifat dinamis dimana ia berkembang mengikuti kemauan dan keinginan dari subjek hukum.

Oleh karena itu perjanjian baku dapat dibedakan kedalam 4 (empat) jenis, yaitu :

a) Perjanjian Baku Sepihak, yaitu :

Perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu, pihak yang kuat disini ialah pihak kreditur. Yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi yang kuat di bandingkan pihak kreditur.

b) Perjanjian Baku Timbal Balik, yaitu :

Perjanjian yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak yang saling mengikat diri. Misalnya, perjanjian yang pihak-pihaknya terdiri dari pihak

majikan (kreditur) dipihak lainnya buruh (debitur), ke 2 (dua) belah pihak lazimnya terikat dalam organisasi, (Contonya Perjanjian Buruh).

c) ***Perjanjian Baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, yaitu :***

Perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh Pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Misalnya, perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.

d) ***Perjanjian Baku yang ditetapkan di lingkungan Notaris atau; Advokat, yaitu :***

Perjanjian yang konsep-konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau Advokat yang bersangkutan.

Di dalam bahasa Belanda yang ke 4 (empat) Perjanjian Baku ini disebut dengan ***Contract Model***. Melihat keempat perjanjian baku diatas, maka yang paling sesuai dengan atau menyerupai Perjanjian Sepihak itu adalah bentuk dari perjanjian Leasing atau; Sewa Guna Usaha; Sewa-menyewa. Hal ini terbukti dengan isi dari surat jual beli itu ditentukan oleh pihak Lessor dan Lessee hanya menerima seluruh peraturan yang ditetapkan oleh pihak lessor.

Perjanjian baku tersebut diatas lebih khusus pengertiannya dibandingkan dengan pengertian secara umum menurut pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi, yaitu :

“ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau; lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lainnya atau; lebih “.

Batasan pengertian perjanjian tersebut terlalu luas menurut pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan kurang lengkap dan mengandung kelemahan-kelemahan seperti kata mengikat diri yang merupakan kata kerja yang sifatnya hanya dating dari satu pihak saja, tetapi tidak dari kedua belah pihak.



BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG LEASING

A. Pengertian dan Sejarah Leasing.

Leasing (sewa guna usaha) adalah istilah yang dipakai dalam peraturan tentang Lembaga Pembiayaan sebagai terjemahan dari istilah bahasa Inggris (*leasing*) dari kata dasar *lease*, artinya sewa-menyewa. Kemudian, dalam dunia bisnis berkembang leasing sebagai bentuk khusus sewa-menyewa, yaitu dalam bentuk pembiayaan perusahaan berupa penyediaan barang modal yang digunakan untuk menjalankan usahanya dengan membayar sewa selama jangka waktu tertentu.

The Equipment Leasing Association di Inggris mendefinisikan :

“ Lease adalah kontrak antara Lessor dengan Lessee untuk penyewaan suatu jenis barang (asset) tertentu langsung dari pabrik atau Agen Penjual oleh lessee. Hak Kepemilikan atas barang tetap pada Lessor, hak pakai atas barang ada pada lessee dengan membayar sewa yang jumlah dan jangka waktunya telah ditetapkan”.

Defenisi ini murni mengenai sewa menyewa barang, tidak mempersoalkan barang dan tujuan penggunaan barang secara khusus untuk menjalankan perusahaan.

Kehadiran perusahaan leasing di Indonesia menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang-barang modal serta dapat menggunakan tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut.

Leasing adalah salah satu metode pembelanjaan yang sangat penting di dalam

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Universitas Medan Area

Document Accepted 4/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

menggunakan alat-alat produksi juga barang-barang modal tanpa harus memiliki sendiri. Ditinjau dari sudut pembangunan ekonomi, leasing dapat pula dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat dalam masyarakat kemudian menginvestasikannya kembali dalam sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Karena itu, sarana leasing dapat merupakan suatu alternative yang baik bagi perusahaan modal atau yang hendak menghemat pemakaian dana tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi.

Lebih memberi pengertian yang jelas mengenai leasing, Charles Dulles Marpaung, berpendapat bahwa Perusahaan Leasing itu adalah :

“Perusahaan Leasing adalah : Perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat produksi dalam jangka waktu menengah atau alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana uang pihak menyewa (Lessee) harus membayaw sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusunan suatu objek lease ditambah dengan bunga, biaya-biaya serta profit yang diharapkan oleh Lessor¹⁰”.

Namun sampai saat ini undang-undang tentang leasing belum ada, maka sebagai landasan hukumnya keluar Surat Keputusan Bersama tiga menteri, yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. KP/ 122/ MK/ IV/ 2/1974, No. 32/ M/ SK/ 2/1974, yang sekaligus dikeluarkan pengertian leasing :

Leasing adalah keinginan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh suatu jangka tertentu berdasarkan pemabayaran

secara berkala disertai dengan hak pilih (Optis) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama¹¹.

Leasing adalah suatu bentuk pemberian kredit yang mempunyai sewa beli (Huurkoop), maka tidaklah mengherankan bahwa persamaan sepintas lalu menimbulkan pengertian yang simpang siur tentang leasing di satu pihak dan sewa beli serta jual beli mencicil di lain pihak. Kiranya berguna kalau terlebih dahulu dibahas apa yang sesungguhnya diartikan sewa beli dan jual beli mencicil.

Sebagaimana diketahui, jual beli dilakukan dengan tunai atau dengan mencicil (angsuran). Jual beli dengan mencicil dan sewa beli sebagai perbuatan hukum yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, maka sebagai bahan perbandingan dilihat terlebih dahulu arti jual beli biasa seperti yang diatur dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, yaitu :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan “.

Dengan melihat ketentuan isi pasal 1457 KUHPerdato terhadap suatu kebendaan dalam jual beli, hanya ada satu kali pembayaran sesuai dengan harga yang di sepakati atau dua kali pembayaran bila jual beli itu dengan memakai uang panjar. Jelas bahwa perbedaan antara jual beli biasa dan jual beli mencicil terdapat dalam cara pembayarannya.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Jurnal Ilmiah: *Analisis Pelaksanaan Leasing di Indonesia*, Bank Dagang Negara, Jakarta, 1984,

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Dapat disimpulkan pula bahwa jual beli dengan cara mencicil merupakan suatu pengertian umum yang mencakup dua pengertian dan termasuk pengertian khusus, yaitu :

- a. jual beli dalam arti kata sempit dan sewa beli. Jual beli dengan cara mencicil dalam arti kata sempit adalah jual beli berdasarkan mana hak milik atas objek jual beli berpindah tangan pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli, sekalipun harga jual belinya masih harus dilunasi dalam beberapa angsuran. Perlu diperhatikan, bahwa bila mana pada saat perjanjian jual beli ditanda tangani, disamping penyerahan barang, juga dilakukan pembayaran pertama, maka angsuran berikutnya sedikit-sedikit harus dua kali dan paling terdapat tiga kali pembayaran. Pembayaran ini merupakan syarat minimum bagi suatu jual beli mencicil, sebab bila terdapat dua kali angsuran saja yaitu pembayaran pertama pada waktu penandatanganan perjanjian disertai dengan penyerahan barangnya dan kedua kalinya hingga lunas, maka jual beli semacam ini disebut jual beli biasa.
- b. Sementara sewa beli adalah dalam bentuk jual beli dengan mencicil dimana dengan tegas di perjanjikan barang harus diserahkan (Feittelijke Levering) oleh penjual kepada pembeli pada waktu perjanjian ditanda tangani, namun hak milik atas barang tersebut tetap berada pada penjual dan baru akan beralih tangan atau menjadi hak milik seutuhnya atas barang atas barang tersebut pada terakhir pembayaran oleh pembeli.

Perjanjian semacam ini sesungguhnya merupakan suatu penyimpangan dari

Keputusan dalam Pasal 1594 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : "Hak milik atas

Document Accepted 4/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/23

barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 “.

Sesungguhnya tidak perlu diragukan bahwa sewa beli merupakan suatu bentuk perluasan dari perjanjian sewa beli, terbukti dengan semua unsur-unsur jual beli, yaitu penyerahan hak milik sebagai prestasi bagi penerimaan harga jual beli memang terdapat dalam jual beli. Adapun perbedaan antara sewa beli dan jual beli biasa adalah dalam hal jual beli hak milik beralih pada saat penyerahan, sedangkan hal sewa menyewa pembayaran terakhir mengakibatkan hak milik tersebut beralih.

Pada dasarnya barang-barang yang dapat disewa belikan adalah semua barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari produksi sendiri ataupun perakitan lainnya di dalam negeri kecuali apabila produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu. Perjanjian sewa beli diadakan dalam bentuk tertulis dan isinya paling tidak harus menyebutkan dengan tegas seluruh harga jual beli, jadwal angsuran dan besarnya setiap angsuran serta ketentuan mengenai kapan hak milik beralih dari penjual kepada pembeli. Penjual wajib menjamin bahwa pembeli akan dapat menikmati pemakaian barang dengan aman tanpa gangguan dari siapapun, dan juga terhadap cacat yang tidak kelihatan.

Sebaliknya pembeli wajib memelihara barang tersebut dengan baik, selain ia dilarang memindahkan barang tersebut kepada pihak lain. Kalau terjadi maka perbuatan tersebut demikian tidak dapat merugikan pembeli pertama, karena dalam hal demikian berlaku ketentuan “Koop Breektgeen Huurkoop”. Dengan kata lain semua kewajiban penjual akan beralih kepada pembeli terakhir, sedangkan pembeli

pertama tetap akan menjadi pemilik barang setelah ia melunasi pembayaran angsuran terakhir.

Setelah membahas pengertian jual beli dan sewa beli, akan lebih jelas kalau kita membahas apa pengertian leasing itu. Leasing itu sebenarnya merupakan istilah kolektif yang mencakup beberapa bentuk perjanjian sewa-menyewa (Lease Contracten) yang bertujuan membiayai pengadaan barang modal yang diperlukan. Meskipun leasing merupakan bentuk baru segi pembiayaan barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan, akan tetapi pada hakekatnya leasing adalah suatu bentuk khusus sewa menyewa, karena perjanjian leasing memuat ketentuan-ketentuan jurnalistik amat khas dan buta dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomis yang khas pula. Maka dirasakan kurang memadai apabila istilah sewa menyewa dipakai bagi leasing. Oleh sebab itu istilah leasing tetap di gunakan untuk menggambarkan bentuk perbuatan hukum yang baru. Selanjutnya dibandingkan dengan sewa menyewa biasa yang lazim kita kenal, perjanjian leasing menunjukkan perbedaan sebagai berikut :

Dalam hal leasing, lessor baru akan membeli barang yang menjadi objek leasing setelah merundingkan dengan dan sepenuhnya atas petunjuk keinginan lessee (Penyewa) yang memerlukan barang dan jenis barang yang akan disewakan ditentukan oleh lessee, bukan oleh lessor. Akibatnya biasa terjadi bahwa lessor menjadi pemilik dari beragam-ragam modal dengan keperluan para lessee. Kongkrit adalah sebagai berikut, calon lessee pertama-tama akan menghubungi pembuat/penyalur barang modal yang diperlukan. Setelah anantara mereka di capai kata

UNIVERSITAS MEDAN AREA

sepakat tentang jenis, harga, kualitas dan sebagainya barang tersebut, lessor akan

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

membeli barang dimaksud selanjutnya barang yang akan dibeli itu akan diserahkan di tempat dimana lessee berada.

B. Ciri-ciri Perjanjian Leasing.

Perjanjian leasing antara lessor dan lessee mempunyai cirri-ciri sebagai berikut :

1. Diadakan untuk jangka panjang sesuai dengan masa kegunaan ekonomis barang yang bersangkutan.
2. Harga sewa sama dengan harga beli barang di tambah dengan bunga.
3. Semua resiko berkenaan dengan objek leasing sepenuhnya di tanggung oleh lessee.
4. Lessee wajib memelihara dan mengasuransikan objek leasing atas biaya dan resiko sendiri.
5. Lessor tidak memberi jaminan apapun sehubungan dengan objek leasing, dan
6. Pada akhir masa leasing, lessee mempunyai pilihan, membeli atau menyewa lagi atau mengembalikan objek leasing kepada lessor.

Perjanjian leasing yang mempunyai cirri-ciri tersebut dinamakan Financial lease, yang pada hakekatnya berbeda dari bentuk leasing lain, seperti operating lease dan renting. Dalam hal operating leasing, resiko ekonomis leasing berada pada lessor dan bukan pada lessee seperti hal financial.

Bentuk usaha leasing di Indonesia mulai timbul sejak tahun 1974, dengan adanya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

----- Menteri Perdagangan Republik Indonesia N0. KEP-122/ MK/ IV/ 2/ 1974, No. 32/

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

M/ SK/ 2/1974, No. 30/ Kpb/ 174, tertanggal 7 Februari 1974, sebagai salah satu sistem usaha leasing relative masih muda usianya.

Seperti diketahui, leasing merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan. Dilain pihak, bank melakukan usahanya dalam bidang pembiayaan juga. Sepintas lalu, bidang ini seolah-olah dilaksanakan oleh dua instansi yang berbeda. Di dalam kenyataannya memang pembiayaan yang dilakukan oleh usaha leasing tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan oleh usaha leasing tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan oleh bank.

Leasing business sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dianggap penting perannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional. Usaha leasing dalam perwujudan adalah pembiayaan penyediaan barang-barang modal, yang akan dipergunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, yang di sertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing.

Dana merupakan salah satu sarana penting dalam rangka pembiayaan kalangan perbankan selama ini diandalkan sebagai satu-satunya sumber dana dimaksud, sehingga keberadaan dana masih dianggap langka. Namun sekarang dengan adanya usaha leasing, maka perihal modal sebageaian kecil dapat diatasi.

Dengan cara ini, jelas akan dapat membantu guna meningkatkan perekonomian Indonesia dan diharapkan dapat berkembang dengan pesat pula. Jenis pembiayaan dengan menggunakan sistem leasing ini mulai banyak ditemukan di

leasing itu sendiri yang mana menampung masalah-masalah yang tidak dapat dipahami dengan jenis pembiayaan biasa di perbankan.

Setelah dari sepuluh tahun leasing ada di Indonesia, banyak perkembangan-perkembangan yang berarti atas usaha leasing. Perkembangan ini tidak akan terjadi tanpa adanya dukungan dari masyarakat, terutama mereka yang secara langsung memperoleh manfaat dari leasing ini. Selain itu pihak pemilik modal juga mempunyai andil atas perkembangan leasing di Indonesia dimana mereka menanamkan modalnya yang tidak sedikit jumlahnya. Mekanisme serta interaksi terjadi karena selama ini pihak pemerintah, yang dalam hal ini adalah Departemen Keuangan, memberikan iklim yang baik yang memungkinkan leasing bisa tumbuh dengan baik. Pada mulanya, yaitu sejak dikeluarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, hanya lima buah perusahaan leasing yang telah memperoleh izin usaha leasing ini. Selanjutnya disebabkan karena adanya sokongan serta bantuan, diantaranya Menteri Keuangan dan kalangan para pengusaha tertentu jumlah peminat di dalam usaha leasing ini berkembang sedemikian rupa sehingga cukup menggembarakan, sampai pada saat ini di Indonesia sudah cukup banyak.

C. Sifat Perjanjian.

Berbicara tentang sifat dan bentuk perjanjian leasing, justru disinilah kesulitan penguraiannya, disebabkan rumit dan kompleksnya masalah perjanjian leasing. Kalau di teliti secara mendalam leasing memiliki kaitan dengan pengaturan keungan,

perjanjian sewa menyewa, pemberian kredit, sewa beli (Huurkoop), pemberian jasa,

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

juga di latar belangi oleh hukum serta perpajakan, disamping mempunyai sangkut paut dengan masalah ekonomi.

Dengan alasan ini sudah barang tentu dituntut agar memahami pula pengertian tentang jual beli, jual beli angsuran, sewa beli, sewa menyewa, kalau ditinjau dari segi hukum belum mempunyai pegangan yang mantap dan yang cocok dengan selera tentang leasing ini. Yang menjadi pokok persoalan adalah hubungan kontrak paling sedikit antara dua belah pihak yaitu lessor dan lessr yang menghendaki pemanfaatan objek tanpa menjadi pemilik menurut hukum.

Perkembangan usaha atau aktifitas leasing, kalau kita perhatikan secara praktek menyangkut tiga aspek yaitu hokum, pajak dan ekonomi. Titik tolak dalam masalah leasing semula didasarkan atas pemakaian barang leasee. Untuk bisa menjadi pemakai bagi leasee merupakan tujuan utama walaupun dikehendakinya dapat pula menjadi pemilik barang tersebut. Tentu saja dengan memperhatikan untung rugi secara seksama perlu penelitian.

Memperoleh hak atas sesuatu barang leasing bukan satu-satunya cara. Cara lain misalnya, sewa menyewa dan sewa beli, diantara sekian banyak keuntungan hak Optie pembeli merupakan salah satu segi keuntungan yang menarik bagi kedua belah pihak.

Mengingat beraneka ragamnya bentuk leasing ini, maka selain dari sifat umum, perlu pula kita meneliti sifat-sifat yang berkenaan dengan bentuk leasing diantaranya dapat dilihat sebagai berikut :

1. Menyangkut barang (objek) khususnya yang merupakan suatu kesatuan tersendiri.

Yang dapat merupakan objek perjanjian leasing adalah barang bergerak maupun tidak bergerak. Pada umumnya barang yang di leasee itu perlu mempunyai harga sebagai kesatuan tersendiri bila tidak demikian akan dapat menimbulkan kesulitan. Disini tampak perbedaan dengan sewa menyewa. Pada persewaan, yang termasuk hak dapat merupakan objek perjanjian sesuai dengan apa yang disebut diatas, yaitu kesatuan tersendiri.

2. Memperoleh pemakaian barang merupakan tujuan utama.

Tujuan pokok utama kontrak leasing ialah pihak lessor memberikan kepada pihak lessee hak pakai barang atas barang tertentu selama jangka waktu itu lessor tetap merupakan pemilik barang yang menjadi objek perjanjian.

3. Ciri pada leasing selalu terdapat hubungan antara lamanya kontrak leasing dengan pemakaian barang yang merupakan objek leasing.

Pemakaian secara ekonomis dari barang bergerak biasanya berbeda biasanya jangka waktu kegunaannya lebih pendek dari pada kedua, sehingga nilai ekonomisnya pun untuk barang bergerak lebih singkat, walaupun ada perbedaan lamanya waktu pemakaian. Bila ditinjau dari segi ekonomis kedua jenis barang merupakan objek leasing yang sama.

D. Bentuk Leasing.

Seperti diketahui bahwa leasing Company merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu

UNIVERSITAS MEDAN AREA
dengan membayar sewa. Dengan cara ini seorang pengusaha yang tidak mempunyai

modal atau hanya mempunyai modal terbatas, tetapi ingin mempunyai pabrik, dapat memperolehnya dengan cara leasing. Misalnya seorang pengusaha hanya mampu menyediakan tanah dan bangunan, maka untuk membeli mesinnya, ia dapat melakukannya dengan cara leasing atau menyewa dari suatu Leasing Company.

Setelah diuraikan sifat yang berkenaan dengan bentuk leasing, selanjutnya penulis menguraikan 3 (tiga) bentuk beberapa cara leasing, yaitu :

1. Financial Lease

Dalam Financial Lease ini, kontrak leasing meliputi jangka waktu singkat dari umur ekonomis barang yang disewakan.

Pada kontrak pada jenis ini, lessor (leasing Company) mengharapkan dapat menerima kembali seluruh harga barang modal yang disewakan, termasuk biaya-biaya lainnya seperti bunga, pajak, asuransi, biaya pemeliharaan dan sebagainya. Oleh karena itu biaya sewa yang harus dibayar lessee (sipenyewa) akan meliputi juga biaya-biaya tersebut, di samping harga barang modal yang di sewanya. Leasing semacam ini biasanya disediakan oleh perusahaan-perusahaan asuransi, bank-bank komersial atau lembaga keuangan lainnya.

Perjanjian Financial lease ini biasanya tidak dapat dibatalkan atau; diputuskan atau di non- callable ditengah jalan oleh salah satu pihak, kecuali jika pihak leasee tidak memenuhi perjanjian atau; kontrak.

2. Operating Lease

Oleh Jhon Mc Coy sebagaimana dikutip oleh Siswanto memaparkan bentuk leasing tersebut sebagai berikut :

“ Operating Lease, untuk suatu tujuan perhitungan keuangan adalah lease yang tidak mempunyai kriteria direct financial lease. Operating lease pada umumnya diuraikan sebagai sewa jangka pendek dimana si pemakai dapat untuk menggunakan barang yang disewakan masih dapat dianggap produktif.

Sedangkan pihak yang menyewakan (lessor) memberikan pelayanan-pelayanan yang masih ada kaitannya dengan kontrak sewa tersebut, misalnya pelayanan pemeliharaan, asuransi, maupun dengan sewa sistem bayar penuh serta tidak dapat pihak lessor berusaha untuk memperoleh kembali keseluruhan modal yang dikeluarkan untuk suatu pembelian barang yang telah ia sewakan, dari uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa menurut perjanjian didalam kontrak leasing¹².

3. *Sales and Lease Back*¹³.

Merupakan suatu cara pembiayaan yang mana pemilik equipment menjual hak miliknya kepada lessor dan kemudian equipment tersebut oleh lessor di lease kan kembali kepadanya (pemilik semula). Bentuk perjanjian ini diadakan apabila lessee (biasanya perusahaan besar) ingin menutup deficit yang telah diperkirakan akan terjadi. Dalam hal ini lessee menjual hak miliknya atas equipment tersebut dan menahan hak pakainya.

¹² Drs. Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Tahun 1986. hal. 13.

¹³ Kironan Andasmita, *Suplemen Leasing (Teori dan Praktek)*, Diterbitkan Oleh Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat , 1993, hal 15.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun yang menjadi kesimpulan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Perjanjian Leasing adalah perjanjian yang sangat jelas dan tegas maka adapun yang menjadi akibat hukum dari perjanjian leasing oleh sebab wanprestasi adalah hilangnya hak debitur yang diberikan oleh kreditur berdasarkan perjanjian leasing walaupun sangat merugikan bagi pihak debitur.
2. Pengaturan resiko dalam perjanjian leasing diatur secara terbuka, jelas dan tegas oleh pihak kreditur kepada debitur dengan memuat hak dan kewajiban bagi debitur maupun kreditur sendiri dengan didasarkan kepada pasal 1320 KUHP.

B. Saran

Adapun yang menjadi saran penulis kepada pihak terkait tentang perjanjian leasing adalah sebagai berikut :

1. Kepada pihak kreditur atau : Lessor yang membuat perjanjian leasing secara sepihak hendaknya lebih memperhatikan lagi akan hak-hak debitur atau Lessee serta memberikan keringanan bagi debitur yang mengalami permasalahan dalam pembayaran dengan memegang prinsip ketegasan dengan mengantisipasi debitur yang berniat jahat terhadap obyek perjanjian.

2. Oleh karena perjanjian leasing dibuat secara sepihak oleh kreditur maka sebaiknya debitur membaca dan lebih memahami secara jelas mengenai isi dari perjanjian tersebut sebelum mengambil keputusan untuk menyetujui dengan melakukan penandatanganan terhadap perjanjian leasing tersebut demi mengantisipasi hal-hal yang merugikan bagi debitur.
3. Perjanjian leasing seharusnya dibuat di depan notaris jadi masing-masing pihak ada kesepakatan bersama.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Intergrita Press, Jakarta, 1985.

Jack I. Makonda, *Ringkasan Leasing di Indonesia*, Bank Dagang Negara, Jakarta, 1984.

Komar Andasasmita, *Suplemen Leasing (Teori dan Praktek)* diterbitkan Oleh Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, 1993.

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

Mariam Darus Badrul Zaman, *Tentang Standar Kontrak*, Alumni, Bandung, 1994.

Moekijat, *Pengantar Sistem Informasi Manajemen*, Penerbit Remaja Karya, Bandung, 1991.

Mohammad Idwan Ganie, *Kontrak Leasing*, Varia Peradilan No. 16, Tahun II, Januari 1987.

Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Baktim, Bandung, 1995.

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976.

Siswanto, *Peluang Bisnis di Indonesia dan Teknik Pembiayaan*, Pustaka Binaman Pressindo, 1984.

Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1982.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1986.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung, 1984.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-792/MK/IV/12/1970 tanggal 7 Desember. Tentang Lembaga Keuangan.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-38/MK/IV/1/1972 Tentang Perubahan dan Tambahan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. KEP-792/MK/IV/12/1970 tanggal 7 Desember.

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, yaitu :

- Nomor : KEP-122//MK/IV/12/1970
- Nomor : 32//M/SK/2/1974
- Nomor : 30/Kpb/I/74

Tentang Perizinan Usaha Leasing

SK Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-649/MK/IV/5/74, Tentang Perizinan Usaha Leasing.

SK Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-650/MK/II/5/74 Tentang Penegasan Ketentuan-ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Materai Terhadap Usaha Leasing.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)4/8/23

Pengumuman Direktur Jenderal Moneter, No. PENG-307/ DJM/ III/ 1974, Tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Leasing.

Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi, No. 34/ KP/ II/ 80, Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (HIRE PURCHASE) Jual Beli dengan Angsuran, dan Sewa (RENTING).

Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri Nomor : SE-4815/MD/1983, Tentang Ketentuan Perpanjangan Izin Usaha Perusahaan Leasing dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga Warga Negara Asing pada Perusahaan Leasing.

Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri Nomor : SE-4835/MD/1983, Tentang Syarat-Syarat dan Tata Cara Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing.

Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri Nomor : SE-499/MD/1984, Tentang Ketentuan dan Tata Cara Penyampaian Laporan Perusahaan Leasing.