

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Artinya sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan tersebut dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan 4 (empat) badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh Mahkamah Konstitusi.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman memberikan amanat bahwa Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Kelebihan dari penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang pasti, bersifat final.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang memiliki sengketa. Selain litigasi, adapula penyelesaian sengketa di luar

pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Metode penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi sebagaimana yang telah disebutkan di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi

Untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh menurut Gatot Soemartono yaitu para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Mediasi termasuk salah satu cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Proses mediasi sendiri dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator.

Dasar hukum tentang mediasi dapat diketahui dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut sebagai UU No. 30 Tahun 1999). Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Pasal 6 Ayat (3) dalam UU No. 30 Tahun 1999 bahwa dalam hal sengketa atau beda pendapat antara para pihak yang bersengketa tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.

c. Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase

Pasal 1 UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

d. Penyelesaian Sengketa Melalui Konsiliasi

Nazarkhan Yasin mengemukakan konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga atau konsiliator. Pemilihan pihak ketiga ini harus disepakati oleh kedua belah pihak yang saling bersengketa.

Seorang konsiliator berperan sebatas untuk melakukan tindakan-tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak yang bersengketa, mengarahkan topik pembicaraan, membawa pesan dari satu pihak kepada pihak lain jika pesan tersebut tidak mungkin disampaikan langsung atau para pihak tidak mau bertemu langsung. Sedangkan mediator, disamping dapat melakukan hal-hal yang dilakukan konsiliator, juga menyarankan solusi atau proposal penyelesaian sengketa, hal mana secara teoritis tidak ada dalam

kewenangan pihak konsiliator. Dalam hal menggunakan konsiliasi atau mediasi, keputusan akhir dari suatu sengketa tetap terletak pada persetujuan para pihak yang bersengketa.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²

Maka menurut penulis dari isi pasal tersebut diatas adalah suatu perikatan atau perjanjian dimana sesuai dengan asas hukum *pacta sunt servanda* yakni setiap pihak yang mengikatkan dirinya dianggap paham tentang isi perjanjian tersebut, dan mengikatkan dirinya tanpa adanya keterpaksaan antara satu sama lain. Selain itu juga beracu pada asas *freedom of contract* (kebebasan berkontrak).

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Iktisar Indonesia*, Edisi Ke-1 (Jakarta: Balai Pustaka, 2005).

² Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).

dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.³

Maka menurut penulis dari isi pendapat ahli tersebut diatas adalah perjanjian merupakan salah satu dari hubungan hukum yang dilakukan satu subyek dengan subyek lainnya didasari kata sepakat yang dapat menimbulkan akibat hukum dan berkewajiban satu sama lain untuk mentaatinya.

Suatu perikatan atau perjanjian dimana sesuai dengan asas hukum *pacta sunt servanda* yakni setiap pihak yang mengikatkan dirinya dianggap paham tentang isi perjanjian tersebut, dan mengikatkan dirinya tanpa adanya keterpaksaan antara satu sama lain. Selain itu juga beracu pada asas *freedom of contract* (kebebasan berkontrak).

Pendapat lainnya dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.⁴

³ Sudikno, *Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 2008).

⁴ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang*. (Semarang: FH UNDIP, 1998).

Maka menurut penulis dari isi pendapat ahli tersebut diatas adalah perjanjian yang terjadi bergantung dari kesepakatan kedua belah pihak yang bertujuan untuk mencapai kepentingan bersama yang terjadi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, karena pada dasarnya perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

2. Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian terdiri dari 3 yaitu:

1. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah merupakan hal pokok yang harus ada sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus diikutsertakan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal tersebut penting untuk membedakan antara perjanjian yang satu dengan perjanjian lainnya.

Unsur tersebut memiliki pengaruh yang kuat sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi, makna yang terkandung dari perjanjian itu mengartikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya, isi yang terdapat dalam pengertian perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka arti dari yang dimuat dalam pengertian perjanjian tersebutlah yang dapat membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

2. Unsur Naturalia

Unsur *naturalia* yaitu peraturan hukum umum, suatu syarat yang dibubuhkan dalam perjanjian. Unsur atau hal ini sering dijumpai dalam perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Adalah unsur yang wajib dipunyai oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur *essensialiana*. Jadi harus terlebih dahulu dirumuskan unsur *essensialiana* kemudian dapat dirumuskan unsur *naturaliana*. Misal jual beli unsur *naturaliana* adalah si penjual harus bertanggungjawab terhadap kerusakan atau kecacatan yang terdapat dalam barang yang dijualnya. Contohnya membeli handphone baru. Jadi unsur *naturalia* adalah unsur yang sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.

3. Unsur Aksidentalialia

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak. *Accidentalialia* definisinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak. *Aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan yang dapat diatur secara berbeda oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur *aksidentalialia* lebih menyangkut mengenai unsur pelengkap dari unsur *essensialialia* dan *naturalialia*, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.

C. Tinjauan Umum tentang Leasing

Perundang-undangan tentang leasing di Indonesia belum tertera dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian-perjanjian yang dibuat antara mereka yang berkepentingan masih menggunakan pedoman perjanjian dan sewa-menyewa yang tertera pada KUHPperdata dan diatur oleh

- a. Pasal 1313 KUHPperdata mengatur tentang perjanjian bahwa Pasal 1313 KUHPperdata, mengatur tentang perjanjian. Bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁵

Berdasarkan pasal diatas, tersimpullah unsur-unsur didalam suatu perjanjian, yaitu :

- 1) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
- 6) Ada syarta-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.⁶

- b. Pasal 1548 KUHPperdata mengenai sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari

⁵ R Subekti and R Tjitrosudibio, *KUHPperdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005).

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1982).

sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya itu.⁷

Sewa guna usaha (leasing) merupakan bentuk khusus dari sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdota. Kekhususan tersebut menunjukkan perbedaan esensial antara sewa guna usaha dengan sewa-menyewa. Perbedaan itu dapat dilihat dari aspek-aspek berikut ini :

1) Subjek perjanjian

Pada sewa menyewa, baik lessor maupun lessee tidak ada pembatasan status. Sedangkan pada sewa guna usaha, lessor dan lessee harus berstatus perusahaan. Lessor adalah perusahaan pembiayaan (finance company) dan lessee adalah perusahaan yang membutuhkan barang modal.

2) Objek perjanjian

Pada sewa menyewa, objek perjanjian adalah segala jenis benda bergerak dan tidak bergerak, berbentuk apa saja dan digunakan untuk keperluan apa saja. Sedangkan pada sewa guna, objek perjanjian adalah barang modal yang digunakan untuk menjalankan perusahaan.

3) Perbuatan perjanjian

⁷ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Malta Printindo, 2008).

Pada sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa dapat saja tidak ada kaitannya dengan kegiatan bisnis. Sedangkan pada sewa guna usaha, perbuatan sewa guna usaha adalah kegiatan bisnis sebagai pembiayaan perusahaan dengan menyediakan barang modal.

4) Jangka waktu perjanjian

Pada sewa menyewa, jangka waktu sewa (umur pemakaian barang) tidak dipersoalkan (dapat terbatas dapat juga tidak terbatas). Sedangkan pada sewa guna usaha, jangka waktu sewa (umur pemakaian barang modal) justru lebih diutamakan (terbatas).

5) Kedudukan pihak-pihak

Pada sewa menyewa lessor berkedudukan sebagai pemilik barang yang menyediakan barang objek sewa. Sedangkan pada sewa guna usaha lessor berkedudukan sebagai penyanggah dana, barang modal disediakan oleh pihak ketiga atau (supplier) lessee itu sendiri.

6) Dokumen pendukung

Pada sewa menyewa dokumen pendukung lebih sederhana.

Sedangkan pada sewa menyewa sewa guna usaha, dokumen pendukung lebih rumit (complicated).

- c. Surat keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Perdagangan Republik Indonesia No. Kep/122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/74 dan

No.30/Kpb/1/71 Tanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha leasing di Indonesia.⁸ Bahwa leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Didalam surat keputusan bersama ketiga menteri tersebut yang dapat melakukan usaha leasing yaitu :

1) Lembaga keuangan yang dimaksud dalam SK Menteri Keuangan No. Kep.38/MK/IV/I/1972.

2) Badan usaha lain non lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang leasing, subsidiary dari suatu lembaga keuangan. Perwakilan tunggal (pasal 1). Syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain :

a) Bagi lembaga perbankan akan diatur berdasarkan undang-undang pokok perbankan (UU No.14 Tahun 1967).

b) Bagi lembaga keuangan, selain memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam SK Menteri

⁸ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

Keuangan No. Kep.38/MK/IV/I/1972, harus mempunyai tata usaha dan pembukuan khusus.

c) Bagi lembaga usaha non keuangan:

(1) Mendaftarkan perusahaan seperti yang telah ditetapkan dalam pasal 5 SK Menteri Keuangan No. Kep./649/MK/IV/5/1974.

(2) Bagi perusahaan swasta nasional harus berbentuk perseroan terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dan semua sahamnya dimiliki oleh warga Negara Indonesia dengan modal disetor pada tahap pertama Rp.50.000.000.

(3) Bagi perusahaan join venture (campuran) harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dengan modal pertama disetor Rp.50.000.000,- dengan ketentuan mayoritas modal dimiliki oleh warga Negara Indonesia.

(4) Bagi agen tunggal, selain harus memenuhi persyaratan SK Menteri Keuangan harus merupakan keagenan tunggalnya telah

memperoleh ijin dari departemen perdagangan atau perindustrian.⁹

d. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.Kep.649/MK/IV/5/1974 Tanggal 6 Mei 1974, yang mengatur mengenai ketentuan tata cara perizinan dan kegiatan usaha leasing di Indonesia.¹⁰ Dalam keputusan ini selain mengulangi dan menegaskan SKB tersebut diatas juga menetapkan:

Pertama, perusahaan leasing harus memenuhi ketentuan-ketentuan:

- 1) Telah mempunyai rekomendasi atau pertimbangan dari bank indonesia bagi kalangan perbankan dan rekomendasi dari department perdagangan atau perindustrian bagi usaha non bank.
- 2) Menyampaikan feasibility study dan rencana pembiayaan usaha paling sedikit 3 tahun yang akan datang.
- 3) Tidak akan menggunakan tenaga warga asing, kecuali tas persetujuan menteri keuangan.
- 4) Dipekerjakan paling sedikit seorang ahli hukum, akuntan, dan seorang ahli dimana leasing dititik beratkan.
- 5) Penutupan asuransi dilakukan perusahaan asuransi di Indonesia.

⁹ Thomas Suyatno, *Lembagaan Perbankan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997).

¹⁰ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*.

- 6) Barang-barang yang di leasing harus diambil dari produksi dalam negeri, kecuali dalam negeri belum memproduksi barang tersebut. Hal ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan.
- 7) Mempunyai ruang kantor yang tetap dan beralamat jelas, setiap pembukuan kantor-kantor cabang harus dengan persetujuan menteri keuangan.

Kedua, perusahaan industri leasing dilarang mengambil dana dari masyarakat berbentuk simpanan, giro, deposito, maupun tabungan dana atau memberikan kredit jaminan pada pihak ketiga atau usaha perbankan lainnya.

Ketiga, boleh melakukan kegiatan leasing di Indonesia adalah perusahaan leasing yang berkedudukan di Indonesia dan untuk perusahaan leasing yang berkedudukan diluar (negara lain) Indonesia tidak diperkenankan.

Keempat, pengawasan, pelaksanaan, wewenang di dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan ini adalah direktorat Jendral Monoter dan akan memperhatikan pertimbangan dari Bank Indonesia serta departemen yang membawahi bidang kegiatan leasing.

Kelima, SK Menteri Keuangan No.Kep650/MK/5/1974, tertanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan

dan besarnya bea materai terhadap usaha leasing.¹¹ Perpajakan atau yang berkaitan dengan perpajakan yang antara lain isinya : pengerahan yang atas jasa yang dilakukan oleh perusahaan leasing tidak termasuk utang pajak penjualan, semua perjanjian leasing dikenakan biaya matrai sesuai peraturan yang berlaku.

Keenam, Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1251/MKM.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 tentang ketentuan tata cara pelaksanaan lembaga pembiayaan.¹²

Ketujuh, Keputusan Menteri Keuangan No. 961/KMK.04/1983 tentang tarif penyusutan digolongkan menjadi beberapa golongan antara lain :

- a) golongan barang bangunan harus disusutkan 5% dari cos.
- b) golongan bukan barang bangunan

Kedelapan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang sewa guna usaha.¹³

1. Mekanisme Transaksi Leasing

Untuk mengetahui bagaimana mekanisme penggunaan leasing, secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

¹¹ O.P Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000).

¹² *Ibid.*

¹³ Kasmir, *Op Cit*, hlm 258

- a. Lessee bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk supplier peralatan yang dimaksud.
- b. Setelah lessee mengisi formulir permohonan lessee, mengirimkan kepada lessor disertai dokumen pelengkap.
- c. Lessor mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas lease dengan syarat dan kondisi yang di setujui lessee (lama kontrak pembayaran sewa lease), maka kontrak lease dapat ditandatangani.
- d. Pada saat yang sama, lessee dapat menandatangani kontrak asuransi yang disetujui lessor, seperti yang tercantum pada kontrak lease. Antara lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
- e. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani lessor dengan supplier peralatan tersebut.
- f. Supplier dapat mengirim peralatan yang di lease ke lokasi lessee, untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, supplier akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual.
- g. Lessee menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada supplier.
- h. Supplier menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari lessee), bukti pemilikan dan pemindahan pemilikan kepada lessor.

- i. Lessor membayar harga peralatan yang di lease kepada supplier.
- j. Lessee membayar sewa lease periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan kontrak lease.¹⁴

2. Jenis-Jenis Pembiayaan Leasing

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Dengan cara ini pengusaha yang tidak mempunyai modal atau mempunyai modal terbatas, tetapi ingin mempunyai pabrik dapat memperolehnya dengan cara leasing. Teknik pembiayaan leasing secara garis besar dapat dibagi dalam dua katagori yaitu:

- e. Finance Lease (Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi)

Finance Lease merupakan suatu bentuk cara pembiayaan, lessor yang mendapatkan hak milik atas barang yang disewakan menyerahkan kepada lessee untuk dipakai selama jangka waktu yang sama dengan masa kegunaan barang tersebut.¹⁵

Dalam perjanjian kontrak, lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek lessee. Lessee pun berhak memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak miliknya tetap pada lessor. Dengan demikian berarti lessee telah menanam modal. Dalam perjanjian finance lease ini

¹⁴ Richard Burton Simpatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).

¹⁵ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).

biasanya tidak dapat di batalkan atau diputuskan ditengah jalan oleh salah satu pihak, kecuali bila pihak lessee tidak memenuhi perjanjian atau kontrak.

Ciri utama sewa guna usaha dengan hak opsi yaitu pada akhir kontrak, lessee mempunyai hak pilih untuk membeli barang modal sesuai dengan nilai sisa (residual value) yang disepakati, atau mengembalikannya, memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Teknik finance lease biasanya disebut juga dengan fill pay out leasing yang artinya suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara lessor dengan lessee.¹⁶ Pada leasing jenis ini lessee menghubungi lessor untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut. Selama masa sewa, lessee membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa. Dalam praktiknya transaksi finance lease dibagi lagi kedalam bentuk-bentuk sebagai berikut :

1) Sewa guna usaha langsung (*Direct Finance Lease*)

Dalam bentuk transaksi ini, lessor memeli barang modal dan sekaligus menyewaan kepada lessee. Pembelian tersebut dilakukan atas permintaan lessee dan lessee pula menentukan spesifikasi barang modal, harga, dan suppliernya.

¹⁶ Y Sri Susilo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Salemba, 2000).

2) Jual dan sewa kembali (Sale And Lease Back)

Lessee membeli dahulu atas nama sendiri barang modal (impor atau ekspor) termasuk membayar biaya bea masuk dan impor lainnya. Kemudian barang modal tersebut dijual kepada lessor dan selanjutnya diserahkan kembali kepada lessee untuk digunakan bagi keperluan usahanya sesuai dengan jangka waktu kontrak sewa guna usaha.¹⁷

f. Operating Lease (Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi)

Ciri utama leasing jenis ini adalah lessee hanya berhak menggunakan barang modal selama jangka waktu kontrak tanpa hak opsi setelah masa kontrak berakhir. Pihak lessor hanya menyediakan barang modal untuk disewakan kepada lessee dengan harapan setelah kontrak berakhir, lessor memperoleh keuntungan dari penjualan barang modal tersebut.

Adapun tujuan dari operating lease ini ialah menjual barang modal itu apabila kelak telah habis jangka waktu perjanjian lease, sehingga untuk ini diberikan syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak.¹⁸

Syarat-syarat yang lebih ringan atau lunak ini diantaranya berupa harga sewa atau cicilan lebih kecil dibandingkan dengan harga sewa dalam finance lease.

¹⁷ Kasmir, Op.Cit, hlm 244

¹⁸ Ahmad Anwari, *Leasing Di Indonesia* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987).

Dalam operating lease resiko kepemilikan selama jangka waktu leasing menjadi tanggung jawab lessor, oleh karena itu pajak kekayaan menjadi tanggungan lessor juga. Perjanjian dalam operating lease berbeda dengan perjanjian dalam financial lease, yang mana dalam bentuk perjanjian operating lease dapat dibatalkan sebelum jangka waktu leasing, seperti pihak lessee (penyewa) dapat memutuskan perjanjian secara sepihak asal dengan pemberitahuan maksud pemutusan hubungan sewa tertulis dalam waktu yang layak. Sebagai konsekuensinya lessee harus membayar harga sewa penuh. Resiko yang berupa turunnya nilai barang (rusak) yang biasa ditanggung oleh pemilik, dapat dimasukkan dalam perjanjian untuk ditanggung oleh lessee. Di akhir perjanjian leasing, lessee wajib mengembalikan barang tersebut pada lessor, kecuali lessee menggunakan hak opsinya untuk membeli barang tersebut dengan harga yang riil, yang biasa relatif jumlahnya atau ada perundingan yang dilakukan untuk kontrak lease yang baru dengan lessee yang sama atau juga lessor mencari lessee yang baru.

3. Pihak-Pihak yang Terlibat

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pemberian fasilitas leasing. Dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajibannya. Masing-masing pihak dalam melakukan kegiatannya selalu bekerja sama dan

saling berkaitan satu sama lainnya melalui kesepakatan yang dibuat bersama.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian fasilitas leasing adalah sebagai berikut:

- a. Lessor merupakan perusahaan leasing yang membiayai keinginan para nasabahnya untuk memperoleh barang-barang modal.
- b. Lessee nasabah yang mengajukan permohonan leasing kepada lessor untuk memperoleh barang modal yang diperoleh.
- c. Supplier Pedagang yang menyediakan barang yang akan dileasingkan sesuai perjanjian antara lessor dengan lessee dan dalam hal ini supplier juga dapat bertindak sebagai lessor.
- d. Asuransi merupakan perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap perjanjian antara lessor dan lessee. Dalam hal ini lessee dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, maka perusahaan akan menanggung resiko sebesar sesuai dengan perjanjian terhadap barang yang akan di leasingkan.

D. Tinjauan Umum Tentang Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum adalah pikiran dasar yang terdapat di dalam sistem hukum, dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan dan keputusan individu yang dapat dipandang sebagai penjelasannya.¹⁹ Terdapat beberapa asas dalam perjanjian yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas tersebut dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Munir Fuady berpendapat, Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.²⁰ Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, maka pada dasarnya orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Undang-Undang yang dimaksud disini adalah Undang-Undang yang bersifat memaksa. Dalam sistem terbuka hukum perjanjian atau asas kebebasan berkontrak yang penting adalah semua perjanjian (perjanjian dari macam apa saja), namun yang lebih penting lagi adalah bagian mengikatnya perjanjian sebagai Undang-Undang. Kebebasan Berkontrak adalah asas yang sangat penting dalam

¹⁹ J.J.H Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996).

²⁰ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002).

hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak asasi manusia.

Secara historis kebebasan berkontrak sebenarnya meliputi lima macam kebebasan yaitu :

- a) kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak.
- b) kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak.
- c) kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak.
- d) kebebasan para pihak menentukan isi kontrak.
- e) kebebasan pada pihak menentukan cara penutupan kontrak.

Dalam penerapannya bukan berarti dapat dilakukan sebebannya namun juga ada pembatasan yang diterapkan oleh pembuat peraturan perundang-undangan, yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan. Dengan demikian Asas Kebebasan Berkontrak ini tidak hanya milik KUHPerdara akan tetapi bersifat universal.²¹

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan asensial dari Hukum Perjanjian. Sepakat mereka yang mengikatkan diri telah dapat melahirkan perjanjian. Asas Konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dua orang atau lebih telah mengikat sehingga telah

²¹ Felix. O. Soebagjo. 1993. *Perkebangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis selama 25 Tahun Terakhir*. Disampaikan dalam pertemuan ilmiah “Perkembangan Hukum Kontrak dalam PraktekBisnis di Indonesia”, diseleggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta 18 dan 19 Pebruari 1993.

melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.²² Asas Konsensualisme hukum perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat pertama sahnyanya perjanjian, yaitu “keharusan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian”. Arti konsensualisme berasal dari perkataan konsensus yang berarti sepakat. Dengan adanya kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang bertemu dalam sepakat tersebut. Asas Konsensualisme adalah tuntutan kepastian hukum.

3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas ini disebut sebagai asas pengikatnya suatu perjanjian yang artinya para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan maksud lain perjanjian yang telah diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas Pacta Sun Servanda ini terdapat dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali ada kata sepakat antara kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang sudah dinyatakan cukup untuk itu. Dari perkataan “berlaku sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali” berarti bahwa

²² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2014).

perjanjian mengikat para pihak yang telah setuju membuatnya, bahkan perjanjian tersebut tidak bisa ditarik kembali tanpa adanya persetujuan pihak lainnya.

Artinya para pihak harus mentaati apa yang sudah disepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi dari pihak lawan. Arti dari asas ini, siapa yang berjanji harus menepatinya atau siapa yang memiliki hutang harus membayarnya. Hal penting yang harus diperhatikan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik disebut De Goedetrow. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas itikad baik terdapat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran.

Hal ini memiliki hubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Itikad baik dalam segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Menurut teori

klasik hukum kontrak, asas ini bisa diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang mengalami kerugian dalam tahap pra kontrak atau tahap perundingan karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat.²³

5. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus menumbuhkan rasa kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain menepati janji dengan kata lain memenuhi prestasinya. Tanpa adanya rasa kepercayaan maka perjanjian itu tidak mungkin akan disepakati kedua belah pihak dengan kepercayaan inilah kedua pihak mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

6. Asas Personalia

Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdara yang bunyinya “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.” Dari rumusan tersebut diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu hanya dapat mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri.

²³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana, 2004).

7. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menyamakan kedudukan para pihak didalam persamaan derajat dan tidak dibeda-bedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain. Para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk saling menghormati satu sama lain sebagai makhluk ciptaan Tuhan.

8. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan yang dimiliki oleh debitur, namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

9. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

10. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur juga. Hal ini dapat terlihat dalam Zaakwarneming, dimana seseorang yang melakukan perbuatan sulcxela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk

meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga. Asas ini terdapat dalam pasal 1339 KUH Perdata “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya. Persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-undang. Faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan kesusilaan (moral), sebagai panggilan hati nuraninya.

11. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.

12. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam pasal 1339 jo. Pasal 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti.

13. Asas Perlindungan

Asas perlindungan berarti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum. Namun yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan daripada pihak dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa dari keseluruhan

asas tersebut diatas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

E. Tinjauan Umum Tentang Syarat Perjanjian

Pasal 1338 KUHPerduta menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian tidak bisa dicabut kembali apabila dengan persetujuan dari kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta dengan adanya perjanjian itu berarti bahwa pihak yang satu mempunyai hak dengan kewajiban memenuhi hak pihak lainnya dengan hak atas sesuatu dari pihak yang lainnya itu.

Syarat sahnya suatu merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu :

1. Kata Sepakat

Para pihak dalam perjanjian yaitu manusia atau badan hukum telah mengutarakan kesepakatan atau persetujuan yang mana nantinya akan terbentuk suatu pertemuan kehendak, para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada penyesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dimunculkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan, persetujuan mana yang dapat dinyatakan tegas maupun secara diam-diam.

Jadi kedua belah pihak dalam membuat suatu perjanjian harus mempunyai kemauan bebas. Pernyataan kemauan bebas itu dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan bebas secara diam-diam misalnya, bila seorang naik suatu kapal, maka secara tidak langsung telah terjadi suatu perjanjian yang memberikan kewajiban pada kedua belah pihak. Dalam hukum perjanjian ada suatu asas yang dinamakan asas konsensualitas yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Istilahnya berasal dari bahasa latin yaitu Consensus yang berarti sepakat, maksud dari kata sepakat disini adalah bahwa pada dasarnya perjanjian atau perikatan yang timbul karenanya itu sudah dibuat sejak detik tercapainya kesepakatan. Asas konsensualitas bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan karena hal ini sudah semestinya, suatu persetujuan juga dinamakan persetujuan, berarti kedua belah pihak sudah setuju atau sepakat mengenai suatu hal.²⁴

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perjanjian, kecuali jika undang-undang mengatakan bahwa ia tidak cukup cakap. Demikian isi Pasal 1329 KUHPerdata. Maksud kecakapan disini adalah bahwa subjek dalam suatu perjanjian harus dianggap cakap untuk melakukan perbuatan sendiri menurut ketentuan hukum. Cakap termasuk syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu sudah

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Internusa, 2005).

dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUHPerdara ialah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang dibawah pengampunan (curatelte) dan perempuan yang sudah bersuami/kawin. Perihal perempuan yang sudah kawin sejak keluarnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka perempuan yang telah kawin dianggap cakap bertindak hukum.²⁵

Jadi jika salah satu hal di atas terjadi, jika perijinan diberikan tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap maka perjanjian tersebut dicabut dan karena dapat dibatalkan oleh pihak hakim atas permintaan orang yang bersangkutan.

3. Suatu Hal Tertentu

Menurut Komariah, suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian.²⁶ Obyek perjanjian harus jelas untuk dapat menetapkan kewajiban bagi si berhutang jika ada perselisihan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya sedangkan tidak

²⁵ Komariah, *Hukum Perdata* (Malang: UMM Press, 2005).

²⁶ *Ibid.*,

perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal adalah syarat terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Menurut Pasal 1335 KUHPdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak punya kekuatan. Jadi maksudnya dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Pasal 1337 KUHPdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

F. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUHPdata, akibat hukum perjanjian yang sah adalah sebagai berikut:

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang dalam hal ini harus mentaati isi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut dipersamakan dengan undang-undang. Jika perjanjian yang mereka buat tersebut salah satunya ada yang melanggar, maka pihak tersebut juga telah dianggap melanggar undang-undang dan tentu ada sanksi untuk hal yang dilakukan seperti yang tertuang dalam Undang-Undang.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak yang artinya perjanjian tersebut secara sah mengikat para pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Jika perjanjian tersebut ingin ditarik maka haruslah memperoleh persetujuan pihak lain, atau dengan kata lain kedua belah pihak harus menyetujui pembatalan perjanjian tersebut. Namun, apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang.
3. Pelaksanaan haruslah dengan itikad baik yang artinya pelaksanaannya itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan yang dipandang adil.

G. Tinjauan Umum Tentang Hubungan Hukum Dalam Perjanjian

Soeroso berpendapat bahwa hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.²⁷

Hukum sebagai kumpulan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan sosial memberikan suatu hak kepada subjek hukum untuk berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu, dan terlaksananya kewenangan/hak dan kewajiban tersebut dijamin oleh hukum. Setiap hubungan hukum memiliki dua aspek, aspek *bevoegdheid* (kekuasaan/kewenangan atau hak) dengan aspek *plicht* (kewajiban). Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum disebut hak.

Soeroso menerangkan bahwa ada tiga ciri-ciri hubungan hukum yaitu :

1. Adanya orang-orang yang hak dan kewajibannya saling berhadapan
2. Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban
3. Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembang kewajiban atau adanya hubungan terhadap objek yang bersangkutan.

Agar sebuah hubungan hukum dapat terwujud, terdapat sejumlah syarat-syarat khusus. Syarat terjadinya hubungan hukum menurut H.

Ishaq ada dua, yakni :

²⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

1. Haruslah ada dasar hukumnya, yakni peraturan yang mengatur hubungan itu
2. Harus menimbulkan hubungan hukum.

Berdasarkan sudut pandangnya, hubungan hukum dapat dibedakan atas sudut pandang kedudukan subjek dan sudut pandang sifat hubungannya.

Berdasarkan sudut pandang kedudukan subjek, hubungan hukum dibedakan atas hubungan hukum sederajat (*nebeneider*) dan tidak sederajat (*nacheinander*):

1. Hubungan hukum sederajat: tidak hanya terdapat dalam hukum perdata saja namun juga terdapat dalam hukum kenegaraan dan hukum internasional
2. Hubungan hukum tidak sederajat: tidak hanya terdapat dalam hukum negara (antara penguasa dengan warga) tetapi juga dalam hukum keluarga (orang tua dan anak)

Kemudian, berdasarkan sudut pandang sifat hubungannya, hubungan hukum dibedakan atas hubungan timbal balik dan timpang.

1. Hubungan timbal balik: para pihak yang berhubungan sama-sama memiliki hak dan kewajiban
2. Hubungan hukum timpang: salah satu pihak hanya memiliki hak, sementara pihak yang lain hanya memiliki kewajiban.

Terkait jenis hubungan hukum sendiri, Soeroso membagi ketiga yaitu:

1. Hubungan hukum bersegi satu atau eenzijdige rechtsbetrekkigen: dalam hubungan hukum ini, hanya ada satu pihak yang berwenang sementara pihak lainnya hanya berkewajiban. Contoh hubungan ini adalah perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menerangkan bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

2. Hubungan hukum bersegi dua atau tweezijdige rechtsbetrekingen: dalam hubungan hukum ini, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Contoh hubungan ini tergambar dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, di mana kedua belah pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan.

3. Hubungan hukum antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lain: hubungan hukum jenis ini terdapat dalam hal hak milik atau eigendomsrecht. Contoh hubungan ini tersirat dalam Pasal 570 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa pemilik tanah berhak untuk menikmati hasil dari tanah selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Selain itu, pemilik juga berhak memindahtangankan tanahnya. Sementara subjek hukum lainnya berkewajiban untuk mengakui bahwa pemilik adalah orang yang mempunyai tanah itu dan pemilik

tersebut berhak untuk menikmati atau memungut hasil dari tanahnya.

H. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak tepenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁸ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²⁹

Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.³⁰

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.³¹

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi

²⁸ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Refika Aditama, 2008).

²⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawaji Pers, 2007).

³⁰ Subekti and Tjitrosudibio, *KUHPerdara*.

³¹ Ahmadi Miru and Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Rajawaji Pers, 2008).

perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Dalam pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dari pengertian pasal diatas dapat diartikan bahwa debitur baru dapat dinyatakan melakukan wanprestasi apabila melakukan dua hal. Yang pertama debitur dinyatakan lalai oleh kreditur dan diberikan suatu surat (somasi) kepada debitur. Kreditur yang dalam suratnya memperingati agar debitur melaksanakan kewajibanya yang terdapat didalam perjanjian. Dalam hal demikian jika debitur tidak menghiraukan atau mengabaikan peringatan tersebut, maka kreditur dapat menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi melalui suatu surat kepada debitur. Yang kedua adalah mengenai ketetapan waktu, yang mana jika debitur melaksanakan prestasi tetapi lewat dari waktu yang sudah diperjanjikan maka debitur dinyatakan telah wanprestasi.

I. Tinjauan Umum Tentang Bunga

Hubbard (1997) memaparkan bunga ialah biaya yang harus dibayar *borrower* atas pinjaman yang diterima dan imbalan bagi *lender* atas investasinya. Sementara itu Kern dan Guttman (1992) beranggapan suku

bunga adalah sebuah harga dan sebagaimana harga lainnya maka tingkat suku bunga diputuskan oleh kekuatan permintaan dan penawaran.

Karl dan Fair (2001) memaparkan suku bunga ialah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme terkait bunga dan besarnya bunga diserahkan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memaparkan bahwa memperjanjikan bunga atas peminjaman uang diperbolehkan atau jika tidak diperjanjikan pun hal demikian tidak menjadi permasalahan. Besarnya bunga ditetapkan berdasarkan yang diperjanjikan kreditur. Pihak yang telah menerima pinjaman dan membayar bunga yang telah diperjanjikan tidak boleh menuntutnya kembali maupun kemudian mengurangnya dari jumlah pokok kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut undang-undang.

J. Satrio memaparkan beberapa jenis bunga yaitu :

1. Bunga Moratoir

Bunga moratoir merupakan ganti rugi dalam wujud sejumlah uang, sebagai akibat dari tidak atau terlambat dipenuhinya perikatan yang berisi kewajiban pembayaran sejumlah uang oleh debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1250 paragraf ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.”

Bunga yang ditentukan berdasarkan undang-undang adalah bunga sebesar 6% (enam) persen per tahun.

2. Bunga Konvensional

Bunga konvensional adalah bunga yang disepakati oleh para pihak dalam suatu perjanjian, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1767 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan karenanya tidak ada sangkut pautnya dengan masalah ganti rugi. Bunga ini diberikan bukan sebagai ganti rugi, tetapi karena disepakati oleh para pihak dan karenanya mengikat para pihak.

3. Bunga Kompensatoir

Bunga kompensatoir adalah semua bunga yang bukan bunga konvensional dan bukan bunga moratoir. Bunga Kompensatoir ini pada dasarnya diberikan untuk mengganti kerugian atau pembayaran bunga-bunga yang telah dikeluarkan oleh Kreditur sebagai akibat dari wanprestasinya debitur.