



LAPORAN PENELITIAN

KEDUDUKAN AZAS TERBUKA DALAM PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA (LEASING)



Oleh

ELVI ZAHARA LUBIS , SH.MHum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2012/14

LAPORAN HASIL PENELITIAN

1. Judul Penelitian : Kedudukan Azas Terbuka Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing)
2. Peneliti
 - a. Nama Lengkap : Elvi Zahara Lubis , SH.MHum
 - b. NIP : 19540420 198603 2 001
 - c. Pangkat/gol. : III c /Lektor
 - d. Unit Kerja : Fakultas Hukum
 - f. Alamat Kantor : Jln. Kolam No. 1 Medan
 - g. Telp./Fax : (061) 7366878 / (061) 7366998
3. Jumlah Peneliti : 1 (satu) orang
4. Lokasi Penelitian : Toko-toko di jalan Iskandar Muda, Desa Babura ,Kecamatan Medan Baru, Medan
5. Jangka Waktu Penelitian : 2 (dua) bulan
6. Biaya diperlukan : Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah)

Mengetahui :
Wakil Dekan I Fakultas Hukum



Suhatrizal, SH.MH

Medan, 2014
Peneliti

Elvi Zahara Lubis
Elvi Zahara Lubis, SH.MHum

Mengetahui :
Kepala Lembaga Penelitian
Dr. Ir. Suswati, MP



ABSTRAKSI

Sewa guna usaha yang merupakan suatu kegiatan pembiayaan yang disediakan *lessor* dalam bentuk peralatan atau barang modal yang diperlukan oleh *lessee* guna menjalankan usahanya. Mengenai lembaga pembiayaan ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan yang salah satu bidang usahanya adalah sewa guna usaha.

Sewa guna usaha sebagai salah satu bentuk kegiatan ekonomi dibidang bisnis pembiayaan bersumber dari berbagai ketentuan hukum , baik perjanjian maupun perundang-undangan. Terjadinya transaksi sewa guna usaha dilatarbelakangi karena tidak cukupnya dana *lessee* untuk membeli barang modal , dan menghubungi *lessor* untuk membiayainya. Berdasarkan transaksi yang terjadi antara *lessor* dan *lessee* ini , sewa guna usaha dibedakan atas *finance lease* dan *operating lease*. Transaksi tersebut diikat dalam suatu perjanjian tertulis yang disebut *agreement lease*. yang menimbulkan hak dan kewajiban diantar *lessor* dan *lessee*. Di dalam perjanjian ini terdapat azas-azas yang memberikan nilai etis bagi perjanjian tersebut dalam hukum.

Penelitian ini adalah penelitian normatif bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis azas-azas yang ada dalam suatu perjanjian sewa guna usaha yang membuat perjanjian itu mempunyai penilaian yang bersifat etis dalam hukum. Dalam penelitian ini juga akan dikaji dan dianalisis kedudukan azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha.

Pada umumnya di dalam perjanjian termasuk perjanjian sewa guna usaha terdapat azas-azas yang memberikan nilai etis bagi perjanjian tersebut dalam hukum. Adapun azas-azas tersebut adalah azas personalia , azas konsensualitas , azas kebebasan berkontrak , azas perjanjian berlaku sebagai undang-undang , azas perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Dengan azas terbuka , setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk, dengan siapa saja , mengenai sesuatu hal tertentu yang berada dalam bidang harta kekayaan , serta tidak bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT , yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya , sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul “Azas Terbuka Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha”.

Laporan ini berisi materi tentang pengertian perjanjian , objek perjanjian , hapusnya perikatan , pengertian sewa guna usaha , klasifikasi sewa guna usaha , syarat dan mekanisme sewa guna usaha , azas-azas dalam perjanjian sewa guna usaha dan azas terbuka perjanjian sewa guna usaha.

Dalam penelitian ini dilakukan studi dokumen ,wawancara dengan informan yang dapat memberikan informasi tentang permasalahan yang diteliti. Dengan selesainya laporan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dekan Fakultas Hukum Unversitas Medan Area.
2. Bapak Wakil Dekan Bidang Akademik.
3. Ibu Ketua Lembaga Penelitian Universitas Medan Area.
4. Kepala Perpustakaan Universitas Medan Area.
5. Ibu Sekretaris Lembaga Penelitian Universitas Medan Area.
6. Para Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.



Harapan penulis , semoga penelitian ini dapat memberikan sumbangan kepada dan manfaat kepada masyarakat.

Medan ,

Hormat Penulis ,

Elvi Zahara Lubis , SH.MHum

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAKSI.....	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI.....	
BAB I : PENDAHULUAN.....	
1.1. Latar Belakang.....	
1.2. Perumusan Masalah.....	
1.3. Tujuan Penelitian.....	
1.4. Manfaat Hasil Penelitian.....	
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	
2.1. Tentang Perjanjian.....	
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	
2.1.2. Objek Perjanjian.....	
2.1.3. Hapusnya Perikatan.....	
2.2. Tentang Sewa Guna Usaha.....	
2.2.1. Pengertian Sewa Guna Usaha.....	
2.2.2. Klasifikasi Sewa Guna Usaha.....	
2.2.3. Syarat dan mekanisme sewa guna usaha.....	
BAB III : METODE PENELITIAN.....	
3.1. Spesifikasi Penelitian.....	
3.2. Lokasi Penelitian dan Responden.....	
3.3. Alat Pengumpulan Data.....	
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	
3.5. Analisis Data.....	

BAB IV : PEMBAHASAN.....

4.1. Azas-Azas yang Terdapat Dalam Suatu Perjanjian Sewa Guna Usaha yang Membuat Perjanjian itu Mempunyai Nilai Etis Dalam Hukum.....

4.2. Kedudukan Azas Terbuka Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha.

BAB V : KESIMPULAN dan SARAN.....

5.1. Kesimpulan.....

5.2. Saran-Saran.....

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Sewa guna usaha merupakan salah satu bentuk kegiatan lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan dalam kegiatan usahanya lebih menekankan pada fungsi pembiayaan. Lembaga pembiayaan merupakan salah satu bentuk usaha di bidang lembaga keuangan bukan bank yang mempunyai peranan penting dalam pembiayaan dan merupakan salah satu sumber dana alternatif bagi pribadi juga badan usaha yang memerlukan dana untuk memenuhi kebutuhannya.

Lembaga pembiayaan dalam menjalankan usahanya dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan yang harus berbentuk badan hukum, yaitu perseroan terbatas atau koperasi. Walaupun keduanya sama-sama sebagai badan hukum, tetapi antara perseroan terbatas dengan koperasi mempunyai perbedaan jika dilihat dari segi permodalan, hak suara setiap pemegang saham atau anggota, tujuannya, dan juga dari segi legalitasnya.

Keluarnya kebijaksanaan pemerintah melalui Paket Deregulasi pada bulan Desember 1988 (Pakdes 1988) memperluas bidang usaha lembaga pembiayaan. Bidang usaha tersebut adalah sewa guna usaha, modal ventura, anjak piutang, pembiayaan konsumen, kartu kredit, dan perdagangan surat berharga. Sesuai dasar kegiatan perdagangan surat berharga terkait dengan pasar modal, maka bidang usaha ini dikeluarkan dari bidang lembaga pembiayaan dan dialihkan kepada Bapepam sebagai otoritas pasar modal.

Sewa guna usaha yang merupakan suatu kegiatan pembiayaan yang disediakan *lessor* dalam bentuk peralatan atau barang modal yang diperlukan oleh *lessee* guna menjalankan usahanya. Di Indonesia secara formal keberadaan sewa guna usaha sudah dikenal dari tahun 1974.

Pendekatan pemanfaatan sewa guna usaha tidak hanya dilakukan dari segi kebutuhan ekonomi , tetapi juga harus didukung oleh pendekatan hukum , sehingga diakui dan berlaku dalam hubungan hukum bisnis. Pranata hukum sewa guna usaha di Indonesia dimulai pada awal tahun 1974 dengan pengaturan dalam:

- a. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan , Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor 122 , Nomor 32 , Nomor 30 Tahun 1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei Tahun 1974.

Ketentuan-ketentuan dalam surat keputusan tersebut merupakan tonggak sejarah perkembangan hukum sewa guna usaha di Indonesia. Pada tahun 1988 diundangkanlah Peraturan Presiden Nomor 61 tentang Lembaga Pembiayaan. Dalam Keputusan Presiden tersebut , sewa guna usaha merupakan salah satu jenis usaha dari lembaga pembiayaan yang berbentuk perusahaan sewa guna usaha. Kemudian diterbitkan lagi Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251 Tahun 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Keputusan tersebut diubah dan disempurnakan oleh Keputusan Menteri Keuangan Nomor 468 Tahun 1995. Dalam keputusan ini dinyatakan bahwa lembaga pembiayaan melakukan kegiatan yang meliputi antara lain sewa guna usaha. Kegiatan sewa guna usaha dilakukan dalam bentuk pengadaan barang modal bagi penyewa guna usaha , baik dengan maupun tanpa hak opsi untuk membeli barang tersebut. Pada tahun 2006 dikeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan. Terakhir lembaga pembiayaan ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) tanggal 27 November 1991 merupakan peraturan khusus tentang sewa guna usaha.

Sewa guna usaha sebagai salah satu bentuk kegiatan ekonomi di bidang bisnis pembiayaan bersumber dari berbagai ketentuan hukum , baik perjanjian maupun perundang-undangan. Perjanjian adalah sumber utama hukum sewa guna usaha dari segi perdata , sedangkan perundang-undangan adalah sumber utama hukum sewa guna usaha dari segi publik. Meskipun pengaturan sewa guna usaha belum cukup memadai , namun perkembangan sewa guna usaha di Indonesia relatif cukup pesat. Hal ini tidak terlepas dari adanya beberapa keunggulan meskipun tetap saja masih ada kelemahannya , baik ditinjau dari segi pengaturan , proses , biaya maupun risiko dalam sewa guna usaha.

Terjadinya transaksi sewa guna usaha dilatarbelakangi karena tidak cukupnya dana *lessee* untuk membeli barang modal , sehingga menghubungi *lessor* untuk membiayainya. Dengan demikian , dalam sewa guna usaha ada tiga pihak utama yang terlibat di dalamnya , yaitu *lessor* sebagai perusahaan pembiayaan , *lessee* sebagai pihak yang dibiayai dalam memperoleh barang modal dan *supplier* sebagai penyedia atau penjual barang modal. Berdasarkan transaksi yang terjadi antara *lessor* dan *lessee* ini , sewa guna usaha dibedakan antara *finance lease* dan *operating lease*. Perbedaan pokok diantara kedua jenis sewa guna usaha tersebut adalah adanya hak opsi bagi *lessee* pada jenis *finance lease* , sedangkan dalam *operating lease* tidak ada hak opsi bagi *lessee*.

Sebagai lembaga bisnis , sewa guna usaha tidak terlepas dari adanya risiko. Untuk itulah dalam transaksi sewa guna usaha , *lessor* menetapkan beberapa persyaratan dan prosedur tertentu yang harus dipenuhi oleh *lessee*. Selanjutnya transaksi tersebut diikat dalam suatu perjanjian tertulis yang disebut *lease agreement* . Dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 Pasal 9 ayat (2) menentukan hal-hal minimal yang harus dimuat

dalam perjanjian sewa guna usaha. Berdasarkan perjanjian sewa guna usaha itulah para pihak terutama lessor dan lessee terikat akan hak-hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian sewa guna usaha mempunyai karakteristik yang berbeda dengan kegiatan sejenis pada lembaga pembiayaan lain.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu. Menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan kedalam hukum tentang diri seseorang dan hukum kekayaan karena hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Keberadaan suatu perjanjian tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu ;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, menjadikan suatu perjanjian sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam kegiatan hukum sehari-hari dibidang perekonomian banyak ditemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian antar dua orang/pihak atau lebih. Pada umumnya mereka melakukan perjanjian-perjanjian dengan azas terbuka, yang artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang diatur maupun yang belum diatur di dalam suatu undang-undang.

Hal ini sesuai dengan kriteria terbentuknya perjanjian Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apabila dianalisis lebih lanjut, ketentuan pasal tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. menentukan bentuk perjanjiannya secara tertulis atau lisan.

Sejak abad ke-19 prinsip-prinsip itu mengalami pergeseran, yang disebabkan tumbuhnya bentuk-bentuk perjanjian standar, berkurangnya makna kebebasan memilih dan kehendak para pihak, sebagai akibat meluasnya campur tangan pemerintah dalam kehidupan rakyat, masuknya konsumen sebagai pihak dalam perjanjian. Ketiga faktor ini berhubungan satu sama lain. Namun demikian azas kebebasan berkontrak dan kebebasan memilih tetap dipandang sebagai azas dasar pembentukan kontrak.

1.2. Perumusan masalah

Adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Apa saja azas-azas yang terdapat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha yang membuat perjanjian itu mempunyai penilaian yang bersifat etis dalam hukum?
- b. Bagaimana kedudukan azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini, yaitu;

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis azas-azas yang ada dalam suatu perjanjian sewa guna usaha yang membuat perjanjian itu mempunyai penilaian yang bersifat etis dalam hukum.

b. Untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha.

1.4. Manfaat Hasil Penelitian

a. Secara teoritis , akan memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan tentang azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha.

b. Secara praktis , diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.

1.5. Kerangka Konsep

Adapun yang menjadi konsep dalam penelitian ini adalah:

a. Azas terbuka , yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian mengenai segala hal, dalam bentuk apapun juga , dengan siapa saja , mengenai suatu benda tertentu, dengan siapa saja mengenai suatu benda tertentu , dengan ketentuan bahwa:

1. Perjanjian itu beradadalam bidang hukum perjanjian,
2. Tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

c. Sewa guna usaha (*leasing*) menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

1.6. Kerangka pemikiran.

Sewa guna usaha (*leasing*) merupakan bentuk khusus dari sewa menyewa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kekhususan ini memperlihatkan perbedaan yang penting antara sewa guna usaha dengan sewa guna usaha.

Pada sewa guna usaha, *lessor* dan *lessee* harus berstatus perusahaan. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan sedangkan *lessee* adalah perusahaan yang membutuhkan barang modal. Dengan begitu objek perjanjian disini merupakan barang modal yang digunakan untuk menjalankan perusahaan. Perbuatan perjanjian dalam sewa guna usaha pada umumnya kegiatan bisnis sebagai pembiayaan perusahaan dengan barang modal yang jangka waktu perjangiannya terbatas berdasarkan jangka waktu sewa yaitu umur pemakaian barang modal. Kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa guna usaha, *lessor* berkedudukan sebagai penyandang dana, barang modal disediakan pihak ketiga atau *supplier* atau oleh *lessee* sendiri.

Perjanjian tertulis dalam perjanjian sewa guna usaha ini tidak ditentukan atau tidak diharuskan dibuat dalam bentuk akta autentik atau akta di bawah tangan, karena keduanya mempunyai kekuatan hukum dan yang membedakannya pada segi pembuktiannya saja.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tentang Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

M. Yahya Harahap (1996:6) berpendapat bahwa perjanjian/*verbinten*is adalah hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Oleh sebab itu hubungan hukum dalam perjanjian , bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya perbuatan hukum/*rechtshandeling*. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian , sehingga terhadap satu pihak di beri hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Hukum perjanjian merupakan hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian , yang dibuat oleh dua orang atau lebih. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak , tetapi juga akibat dari perjanjian itu , penafsiran dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengaturan hukum perjanjian ditemukan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Bab I tentang Perikatan – Perikatan Umumnya , Bab II Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Bab IV tentang Hapusnya Perikatan , Bab V sampai Bab XVII tentang Perjanjian –Perjanjian Khusus. Diluar ketentuan-ketentuan yang disebutkan diatas , Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa perjanjian-perjanjian tidak

hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya , tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian , diharuskan oleh kepatutan , kebiasaan atau undang-undang yang berlaku setempat

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian ada dua pihak. Satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi disebut debitor , sedangkan pihak lainnya merupakan pihak yang berhak atas prestasi tersebut disebut kreditor. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih: atau satu badan hukum atau lebih.

Pada dasar perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak , artinya hanya satu pihak yang wajib berprestasi , dan perikatan yang bertimbal balik dimana kedua belah pihak saling berprestasi. Suatu dapat melahirkan lebih dari satu perikatan dengan kewajiban berprestasi perjanjian yang saling bertimbalbalik. Debitor pada satu sisi dapat menjadi kreditor pada sisi yang lain.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu dapat dibuat secara lisan dan seandainya dibuat secara tertulis bersifat sebagai alat pembuktian jika terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu , sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti , perjanjian tersebut tidak sah. Dalam hal ini bentuk tertulis ini tidak hanya sebagai alat pembuktian , tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

Mengenai saat terjadinya perjanjian bagi para pihak , ada beberapa ajaran sebagai berikut :

a. Teori Kehendak (Willstheorie)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan , misalnya dengan menuliskan surat.

b. Teori Pengiriman (Verzendtheorie)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

c. Teori Pengetahuan (Vernemingstheorie)

Teori ini mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori Kepercayaan (Vertrouwenstheorie)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa semua persetujuan , baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu , tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain. Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan jenis perjanjian yang banyak dilakukan sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan XVII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di luar perjanjian khusus ada banyak perjanjian-perjanjian umum yang tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek berdasarkan azas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku dalam hukum perjanjian dan diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian sewa guna usaha yang terjadi antara *lessor* sebagai perusahaan pembiayaan dan *lessee* sebagai perusahaan pengguna barang modal digolongkan kedalam perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian bilateral, dengan mana pihak yang menyewakan memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan suatu barang selama waktu tertentu.

Objek perjanjian sewa menyewa adalah barang dan uang sewa. Dalam pengertian barang termasuk barang bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, barang konsumsi dan barang produksi/barang modal. Dalam hubungannya dengan sewa guna usaha, barang yang menjadi objek sewa hanya berupa barang produksi/barang modal untuk menjalankan usaha. Pihak yang menyewakan adalah *lessor* yang berkedudukan sebagai kreditor dan pihak penyewa adalah *lessee* yang berkedudukan sebagai debitor. *Lessor* sebagai kreditor wajib menyerahkan barang modal kepada *lessee* untuk dipakai menjalankan usaha selama jangka waktu tertentu, dan *lessee* sebagai debitor wajib membayar uang sewa yang telah disanggupi.

Dalam perjanjian sewa guna usaha berdasarkan azas kebebasan berkontrak, *lessor* dan *lessee* bebas menentukan syarat-syarat khusus sewa yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak, seperti mengenai pemeliharaan barang, beban biaya, jangka waktu, cara membayar sewa, besar suku bunga, memilih untuk membeli barang sewa pada akhir kontrak. Ketentuan-ketentuan ini menunjukkan kekhususan sewa guna usaha dari sewa menyewa yang bersifat umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.1.2. Objek Perjanjian

Dalam perjanjian seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa subjek perjanjian yaitu kreditor yang berhak atas prestasi dan debitor yang wajib melaksanakan

prestasi. Dengan demikian yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi ini merupakan hak bagi kreditor dan kewajiban bagi debitor. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa prestasi yang diperjanjikan itu ialah untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu.

Kewajiban untuk melaksanakan prestasi di atas memiliki dua unsur penting sebagai berikut:

- a. Mengenai tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban (*schuld*). Dalam hal ini mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh pihak terhadap siapa kewajiban tersebut wajib dipenuhi (kreditor).
- b. Mengenai pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban tanpa memperhatikan siapa pihak yang berkewajiban untuk memenuhinya (*haftung*).

Pada umumnya dalam setiap perjanjian pihak yang berkewajiban untuk memenuhi perjanjian juga dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan kepadanya berdasarkan perjanjian yang timbul dari hubungan hukum di antara para pihak dalam perikatan tersebut.

Tidak tertutup kemungkinan terdapat hubungan hukum, dimana pemenuhan prestasinya tidak dapat dituntut oleh pihak terhadap siapa kewajiban harus dipenuhi (kreditor). Dengan demikian dapat terjadi suatu perjanjian yang mempunyai prestasi tetapi tidak dapat dituntut pelaksanaannya, seperti perjanjian yang dibuat tanpa sebab yang halal. Dalam hal terdapatnya isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum ada dua pendapat sebagai berikut:

- a. Tidak adanya sebab yang halal sebagai syarat objektif, mengakibatkan batalnya perjanjian sehingga tidak pernah ada *schuld* dan *haftung*. Mengenai ini ada dua hal yang perlu diperhatikan sebagai berikut :

1. Pernyataan batal demi hukum tersebut hanya tepat jika objek kebendaan dari prestasi yang hendak dilakukan tersebut adalah objek dari suatu prestasi yang merupakan unsur esensial dari perjanjian yang dilarang oleh undang-undang , kesusilaan , maupun ketertiban umum. Dalam hal terdapat ketentuan lain , dimana yang dilanggar adalah suatu ketentuan yangbukan objek yang merupakan prestasi yang menjadi unsur yang esensial dari perjanjian sebagai satu kesatuan dalam perjanjian tersebut , perjanjian itu tidak batal demi hukum , tetapi hanya batal terhadap ketentuan yang bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , maupun ketertiban umum. Misalnya ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
2. Dalam hal *schuld* dan *haftung* tidak ada sejak awal karena perjanjian tersebut tidak sah , dapat dilihat dari sebab yang halal. Berlakunya suatu sebab yang halal tidak demi hukum meniadakan *schuld* dan *haftung* yang lahir dari perjanjian tersebut. Keadaan itu hanya meniadakan *haftung* pada pihak kreditor yang tidak memberikan hak kepadanya untuk menuntut harta kekayaan debitor , yang selanjutnya untuk disita dan dijualnya guna pemenuhan perjanjian debitor tersebut. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila seorang debitor ingin memenuhi kewajibannya juga tetap diperbolehkan , karena sejak awal dia sudah mempunyai *schuld* , dan pembayaran yang dilakukannya bukanlah pembayaran yang tidak diwajibkan. Dalam hal pihak yang melakukan pembayaran sejak awal mengetahui bahwa pembayaran tersebut tidak diwajibkan , maka pembayaran tersebut berlaku sah demi hukum., tidak dapat dituntut kembali oleh pihak yang melakukan pembayaran. Unsur ketidaktahuan bahwa pembayaran tersebut tidak wajib dilakukan merupakan unsur yang

menentukan dapat tidaknya pembayaran yang telah dilakukan tersebut dituntut kembali.

3. Berlakunya suatu sebab yang tidak halal harus diperhatikan dalam rangkaian objek perjanjian yang merupakan suatu kebendaan yang terikat dengan prestasi yang merupakan unsur esensial dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Selama sebab yang tidak halal tidak berhubungan langsung dengan objek perjanjian yang merupakan suatu kebendaan yang terikat dengan prestasi yang merupakan unsur yang esensial dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi hanya batal terhadap klausul yang memuat ketentuan yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dengan demikian *schuld* tetap ada dalam perjanjian tersebut karena para pihak menyadari mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut, tetapi pihak kreditor tidak dapat mempergunakan haknya diberikan oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk meminta pemenuhan perikatannya, sehingga disini tidak ada *haftung*. Oleh karena itu tidak dipenuhinya ketentuan mengenai klausul yang halal mengakibatkan perikatan yang dilahirkan dari perjanjian tersebut menjadi perikatan alamiah.

Dalam hal suatu prestasi dipenuhi oleh pihak tertentu yang tidak berkewajiban untuk memenuhinya. Dalam konstruksi pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut tidak pernah berkewajiban untuk memenuhi prestasi debitor utama dalam bentuk pelunasan hutangnya. Namun pihak terhadap siapa prestasi wajib dipenuhi oleh debitor utama berhak menjual kebendaan yang dijaminakan itu dan untuk selanjutnya memperoleh pelunasan atas kewajiban atau prestasi debitor utama. Disini terdapat *haftung* pada kebendaan yang dijaminakan, tetapi tidak ada *schuld* pada pihak pemberi jaminan kebendaan.

Pada setiap perikatan baik yang terwujud dalam prestasi untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu, membawa pada kewajiban untuk mengganti dalam bentuk biaya, rugi dan bunga. Penggantian dalam bentuk biaya, rugi, dan bunga ini merupakan suatu bentuk prestasi dalam jumlah tertentu yang dapat dinilai dengan uang. Pada dasarnya setiap perikatan membawa para pihak kepada suatu prestasi yang selalu dapat diukur dengan uang, baik dari jenis dan macam apapun prestasi yang mendasarinya. Ini merupakan konsekuensi dari kenyataan bahwa hukum perikatan berada di bidang hukum harta kekayaan yang memperoleh pelunasannya dalam bentuk jaminan harta kekayaan debitor, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berarti prestasi merupakan utang yang harus dibayar oleh pihak debitor, sedangkan pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi tersebut adalah pihak kreditor dan hak atas pemenuhan prestasi itu disebut piutang.

Suatu prestasi yang dilaksanakan haruslah sesuatu yang telah tertentu. Dengan ditentukannya prestasi yang harus dilaksanakan, pihak terhadap siapa prestasi tersebut dilaksanakan dapat menilai apakah prestasi yang lahir dari perikatan tersebut sudah terlaksana atau belum. Jika prestasi yang telah ditentukan itu tidak terlaksana seluruhnya, keadaan ini memberikan hak kepada pihak terhadap siapa prestasi harus dilaksanakan untuk menuntut penggantian berupa biaya, rugi, dan bunga. Ini berarti suatu prestasi yang telah ditentukan merupakan suatu hal harus ada dalam suatu perikatan.

Kemampuan suatu pihak untuk melaksanakan prestasi dapat berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya. Dalam hal ini ada dua kemampuan yaitu:

- a. kemampuan objektif;
- b. kemampuan subjektif.

Kemampuan objektif merupakan kemampuan untuk melaksanakan prestasi tanpa memperhatikan pihak yang melaksanakan prestasi tersebut. Kemampuan subjektif merupakan

kemampuan yang melekat pada diri pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu. Suatu perikatan untuk melaksanakan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan oleh manusia sebagai pihak dalam perikatan adalah batal, tetapi kreditor mendapatkan penggantian dalam bentuk biaya, rugi, dan bunga dari pihak yang tidak mampu melaksanakannya.

Ada dua macam prestasi dari segi sifatnya, yaitu prestasi yang hanya dapat dilaksanakan oleh debitor sendiri dan prestasi yang pelaksanaannya dapat dilakukan tanpa kehadiran debitor atau prestasi yang tidak perlu dilaksanakan sendiri oleh debitor sendiri. Prestasi yang pertama bersifat spesifik dan pada umumnya merupakan prestasi yang lahir dari perikatan untuk melakukan sesuatu, yang timbul dari keahlian diripribadi debitor.

Prestasi kedua, dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, prestasi tersebut bergantung pada keberadaan debitor tertentu, tetapi pelaksanaannya dapat dilakukan tanpa kehadiran atau tanpa bantuan debitor sendiri. Pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak lain tersebut demi hukum menghapuskan kewajiban debitor.

Pada perikatan untuk tidak melakukan sesuatu dalam Pasal 1241 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa apabila perikatan itu tidak dilaksanakannya, kreditor boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah yang mengusahakan pelaksanaannya atas biaya debitor. Walaupun prestasi tersebut tidak dilakukan sendiri oleh pihak yang berkewajiban dalam hal ini adalah debitor, yang pelaksanaannya dilakukan oleh pihak ketiga demi hukum menghapuskan kewajiban debitor. Pelaksanaan oleh pihak ketiga atau kreditor tersebut dilakukan untuk dan atas nama debitor dengan tidak menutup kemungkinan lahirnya hubungan hukum baru antara pihak ketiga dengan debitor yang tidak melaksanakan sendiri kewajibannya tersebut.

2.13. Berakhirnya perjanjian



Secara khusus di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian tidak ada diatur tersendiri , tetapi dari beberapa pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui ada lima cara berakhirnya perjanjian , sebagai berikut:

a. Ditentukan lebih dahulu di dalam perjanjian

Dengan cara ini para pihak dapat menentukan bahwa perjanjian akan berlaku sampai saat tertentu atau untuk waktu tertentu. Dilai pihak , adakalanya undang-undang menentukan malsimum waktu berlakunya suatu perjanjian. Misalnya mengenai pemecahan hal warisan yang diatur dalam Pasal 1066 ayat (3) dan ayat (4). Azas dalam hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa warisan harus segera dibagi. Namun demikian Pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa para waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu tidak mengadakan pemisahan harta warisan.

Pasal 1066 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa perjanjian sedemikian itu hanya mengikat selama waktu lima tahun. Demikian pula para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa sekalipun perjanjian tertentu dibuat untuk waktu yang lama , namun jika ada kejadian-kejadian tertentu , maka dengan sendirinya perjanjian tersebut akan berakhir atau hapus. Misalnya jika salah satu pihak meninggal dunia , berdasarkan undang-undang perjanjian menjadi hapus. Ketentuan mengenai ini diatur dalam Pasal 1646 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian perseroan, Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian pemberian kuasa dan Pasal 1603 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian kerja.

b. Pernyataan menghentikan perjanjian

Pernyataan penghentian perjanjian sebagai cara mengakhiri perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. Mengenai pernyataan menghentikan perjanjian hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara. Misalnya pada perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerja dan perjanjian persekutuan atau perserikatan.

- c. Perjanjian hapus karena keputusan hakim
- d. perjanjian hapus karena telah tercapai tujuan dari perjanjian itu
- e. perjanjian hapus karena persetujuan para pihak seperti yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping undang-undang. Berbicara mengenai isi perjanjian berarti membicarakan masalah perikatan yaitu hal yang menyangkut hak dan kewajiban para pihak. Pada umumnya suatu perjanjian baru benar-benar berakhir apabila segala sesuatu yang menjadi isi perjanjian, yaitu perikatan yang ada di dalam perjanjian itu sudah dilaksanakan oleh para pihak dengan sempurna. Berakhirnya perjanjian berarti hak dan kewajiban kreditor dan debitor menjadi hapus.

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur cara berakhirnya perikatan atau cara hapusnya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Ketentuan pasal ini tidak bersifat limitatif, artinya para pihak masih dimungkinkan mengakhiri perikatan dengan cara lain di luar cara yang diatur oleh Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Misalnya karena ketetapan waktu yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1543 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata. Dari ketentuan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui beberapa cara hapusnya perikatan sebagai berikut:

a. Pembayaran.

Pembayaran merupakan pemenuhan prestasi dengan sukarela. Pembayaran dalam hal ini tidak harus berupa uang, tetapi dapat juga berupa penyerahan barang tertentu atau pemenuhan jasa tertentu. Pihak yang wajib melaksanakan pembayaran adalah debitor, tetapi dalam praktek dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga yang berkepentingan, sehingga timbullah subrogasi yaitu penggantian hak-hak dan kedudukan kreditor oleh pihak ketiga yang berkepentingan tersebut.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pembayaran dapat juga dilakukan oleh seorang penanggung hutang atau *borgtoch*, seperti yang diatur di dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penanggungan hutang adalah perjanjian dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor, apabila debitor tidak memenuhi perikatannya sendiri. Perjanjian ini merupakan perjanjian asesor, yaitu perjanjian itu ada tergantung pada adanya perjanjian pokok yang sah menurut undang-undang.

Pembayaran dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asalkan pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk dan untuk kepentingan debitor.

Pembayaran tersebut adalah sah dan dengan gemikian hapuslah perikatannya.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti penyimpanan.

Penawaran pembayaran tunai diikuti penyimpanan, dilakukan debitor bilamana kreditor menolak atau berkeratan menerima pembayaran dari debitor karena sesuatu hal. Dalam hal kreditor menolak pembayaran itu, agar debitor tidak dikategorikan telah melakukan wanprestasi, debitor dapat melakukan tindakan dengan jalan penawaran pembayaran tunai yang diikuti penitipan atau konsinyasi. Apabila

penawaran pembayaran tunai itu diterima kreditur , maka hapuslah perikatan tersebut. Akibat hukum dengan adanya penawaran itu debitor tidak dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Kemudian debitor harus mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri agar penawaran pembayaran tunai ini dinyatakan sah , sehingga uang atau barang yang akan dibayarkan tersebut dititipkan di kantor kepaniteraan pengadilan negeri . Dengan demikian hapuslah perikatan karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan.

c. Pembaharuan hutang atau novasi.

Pembaharuan hutang atau novasi adalah suatu perjanjian antara dua pihak untuk menghapus perikatan yang sudah ada dan bersamaan dengan itu timbul perikatan baru sebagai penggantinya. Ada tiga macam novasi , yaitu novasi objektif , novasi subjektif pasif , dan novasi subjektif aktif. Disebut novasi objektif , apabila antara debitor dan kreditor diadakan perikatan baru untuk menggantikan dan menghapus perikatan lama. Dalam novasi subjektif pasif , debitor lama digantikan dengan debitor baru dan debitor lama dibebaskan dari kewajibannya. Pada novasi subjektif aktif , kreditor lama digantikan oleh kreditor baru dan kreditor lama tidak berhak lagi menuntut pelaksanaan perikatan.

Dengan demikian pembaharuan hutang untuk menggantikan perikatan lama , karena perikatan lama telah hapus , maka hapuslah semua perikatan asesor yang menyertainya. Misalnya hipotik , gadai , hak istimewa yang lain , kecuali hal itu secara tegas dipertahankan oleh kreditur untuk ikut hapus. Hal ini diatur dalam Pasal 1421 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwahak-hak istimewa dan hipotik-hipotik yang melekat pada piutang lama tidak berpindah pada piutang baru yang menggantikannya , kecuali apabila hal ini dipertahankan oleh kreditor secara tegas.

d. Percampuran hutang.

Percampuran hutang yang menghapuskan perikatan dapat terjadi apabila kedudukan kreditor dan debitor berada pada satu orang. Dalam keadaan demikian, percampuran hutang ini terjadi demi hukum yang mengakibatkan hapusnya perikatan. Misalnya seorang perempuan sebagai pihak debitor yang kawin dengan seorang laki-laki sebagai pihak kreditor dengan perjanjian percampuran harta kekayaan atau sebaliknya.

e. Pembebasan hutang.

Pembebasan hutang dapat terjadi apabila kreditor tidak menghendaki prestasi dari pihak debitor. Dengan kata lain kreditor melepaskan haknya atas pemenuhan, pelaksanaan perikatan.

f. Musnahnya benda yang menjadi objek perikatan.

Apabila barang yang menjadi objek perikatan tersebut musnah di luar kesalahan para pihak atau tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang, sehingga sama sekali tidak diketahui apakah benda itu masih ada, maka perikatan menjadi hapus.

g. Syarat batal dalam setiap perjanjian.

Suatu perjanjian batal apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dan syarat batal itu selalu dianggap ada dalam setiap perjanjian timbal balik. Apabila syarat batal yang demikian ini terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian, akibat hukumnya perjanjian menjadi hapus. Dalam hal ini batalnya perjanjian dapat terjadi baik karena dimintakan pembatalan maupun batal demi hukum. Dengan hapusnya perjanjian karena telah terpenuhinya syarat batal, maka hapus juga perikatan yang ada di dalamnya.

h. Berlakunya syarat batal.

Syarat batal dalam hal ini adalah sesuatu syarat yang apabila dipenuhi akan menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, seolah-olah perjanjian tidak pernah ada. Ini berarti dengan adanya syarat batal mewajibkan debitur untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang disyaratkan itu terjadi.

i. Karena lewatnya waktu atau lampaunya waktu.

Menurut ketentuan Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa lampaunya waktu merupakan alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa segala sesuatu tuntutan hukum baik yang bersifat perorangan maupun yang bersifat kebendaan hapus, karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjukkan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan alasan dan tidak dapat diajukan terhadapnya tangkisan yang berdasarkan iktikad baik.

2.2. Tentang Sewa Guna Usaha

2.2.1. Pengertian Sewa Guna Usaha

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan Pasal 1 ayat (5) ditentukan bahwa Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Dalam transaksi sewa guna usaha ada tiga pihak utama, yakni *lessor*, *lessee* dan *supplier* sebagai pihak penjual atau penyedia barang modal. Namun adakalanya

pembiayaan ini memerlukan dana yang besar serta mengandung risiko , sehingga dalam suatu transaksi sewa guna usaha tidak jarang melibatkan bank dan perusahaan asuransi.

a. Pihak *Lessor* (Perusahaan Sewa Guna Usaha)

Lessor (Perusahaan Sewa Guna Usaha) adalah pihak yang memberikan jasa pembiayaan untuk pengadaan barang modal kepada pihak yang membutuhkannya. Perusahaan sewa guna usaha ini dapat merupakan perusahaan yang khusus bergerak di bidang sewa guna usaha dan dapat juga sebagai perusahaan pembiayaan yang bersifat multi finance. Dalam rangka pengadaan barang modal bagi pihak yang membutuhkan , perusahaan sewa guna usaha menghubungi pihak *supplier* (penjual) serta membayar lunas atas harga barang modal tersebut . Sebagai imbalan atas pembiayaan ini , *lessor* dalam *finance lease* bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk pengadaan barang modal dengan memperoleh keuntungan darinya. Dalam *operating lease* , *lessor* bertujuan memperoleh imbalan berupa keuntungan dari penyediaan barang modal serta atas jasa-jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan dan pengoperasian barang modal tersebut.

b. Pihak *Lessee* (Penyewa Guna Usaha) *Lessee* (Penyewa Guna Usaha)

adalah pihak yang memperoleh pembiayaan dari pihak *lessor* dalam bentuk barang modal. *Lessee* yang memerlukan barang modal berhubungan langsung dengan *lessor* , yang telah membiayai barang modal atas beban perusahaannya dan berstatus sebagai pemilik barang modal. Barang modal yang dibiayai oleh *lessor* kemudian diserahkan penguasaannya kepada dan untuk digunakan *lessee* beserta dalam menjalankan usahanya . *Lessee* dalam *finance lease* mempunyai hak opsi atas barang modal pada saat akhir kontrak berdasarkan perhitungan nilai sisa. Dalam *operating lease* , *lessee* disamping dapat memenuhi kebutuhan berupa barang modal beserta tenaga operasinya , juga terbebas dari biaya atas

risiko kerusakan dan perawatan barang modal dan pada saat akhir kontrak harus mengembalikan barang modal tersebut kepada *lessor*.

c. Pihak *Supplier* (Penjual)

Pihak *Supplier* (Penjual) adalah perusahaan atau pabrikan yang menyediakan atau menjual barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*.

Peralatan atau barang modal tersebut dibeli dan dibayar lunas oleh *lessor* kepada *supplier* .

Dalam *finance lease* , *supplier* langsung menyerahkan barang modal kepada *lessee* tanpa melalui *lessor* sebagai pihak pemberi pembiayaan . Dalam *operating lease*

, *supplier* menjual barang modal langsung kepada *lessor* dengan sistem pembayaran sesuai dengan kesepakatan dilakukan secara tunai atau secara berkala. Ada juga jenis sewa guna usaha yang tidak melibatkan *supplier* , melainkan hanya melibatkan pihak *lessor* dan pihak *lessee* saja , yakni dalam bentuk sewa guna usaha *sale and lease back*.

d. Pihak Bank.

Bank atau kreditor dalam kontrak sewa guna usaha tidak terlibat secara langsung , tetapi mempunyai peranan yang penting dalam penyediaan dana bagi *lessor*, terutama dalam *leverage lease*. Sumber dana pembiayaan *lessor* dalam *leverage lease* diperoleh melalui kredit bank. Disamping itu pihak *supplier* juga potensial untuk menerima kredit dari bank dalam rangka pengadaan atau penyediaan barang-barang modalnya.

e. Pihak Asuransi

Asuransi juga bukan sebagai pihak yang secara langsung terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha asuransi diperlukan untuk menanggung risiko terhadap hal-hal yang diperjanjikan antara *lessor* dan *lessee*. Dalam hal ini *lessee* akan dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi *evenemen* , maka pihak asuransi akan menanggung kerugian yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

2.2.2. Klasifikasi Sewa Guna Usaha

Dilihat dari teknik bertransaksi antara *lessor* dan *lessee* sewa guna usaha dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu :

- a. Sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*)
- b. Sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*)

Ad.a. Sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) juga disebut *fullpay out lease* atau *capital lease* merupakan jenis sewa guna usaha yang lebih sering diterapkan di dalam praktik. Pada sewa guna usaha jenis ini, *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih, memesan, memeriksa dan memelihara barang modal yang dibutuhkan. Selama masa sewa *lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*). Pada masa akhir kontrak *lessee* ada hak opsi atas barang modalnya untuk mengembalikan, membeli atau memperpanjang kontraknya.

Adapun karakteristik dari sewa guna usaha dengan hak opsi sebagai berikut :

1. Barang modal bisa dalam bentuk barang bergerak atau tidak bergerak yang berumur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.
2. Barang modal tetap milik *lessor* sampai berlakunya hak opsi.
3. Jumlah sewa yang dibayar secara angsuran per bulan meliputi biaya perolehan barang ditambah biaya-biaya lain dan keuntungan yang diharapkan *lessor*.
4. Besarnya harga sewa dan hak opsi harus menutupi harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
5. Jangka waktu berlakunya kontrak sewa guna usaha relatif panjang.
6. Risiko biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi ditanggung oleh *lessee*.
7. Kontrak sewa guna usaha tidak dapat dibatalkan sepihak oleh *lessor*.
8. Pada masa akhir kontrak *lessee* diberi hak opsi untuk mengembalikan atau membeli barang modal tersebut atau memperpanjang masa kontraknya.

Ada beberapa bentuk sewa guna usaha dengan hak opsi dalam praktek sebagai berikut :

a. Sewa guna usaha langsung (*Direct lease*) atau *True lease*

Pada bentuk ini *lessor* membeli barang modal kepada *supplier* atas permintaan *lessee* dan untuk disewakan kepada *lessee*. Dalam hal ini yang menentukan *supplier* , jenis barang modal dan harganya adalah *lessee*. Dalam hal ini *lessee* berhubungan langsung dengan *supplier* , sedangkan *lessor* membiayai pembelian barang modal tersebut untuk kepentingan *lessee*. Barang modal itu langsung diserahkan kepada *lessee* tanpa melalui *lessor* , sedangkan pembayaran angsuran dilakukan oleh *lessor*. Dalam bentuk ini tujuan *lessee* mendapatkan pembiayaan secara sewa guna usaha untuk memperoleh barang modal bagi perusahaannya.

b. Jual dan sewa kembali (*Sale and lease back*)

Dalam hal ini , barang modal lebih dahulu dibeli oleh *lessee* baik barang impor atau eks impor dan juga membayar bea masuk serta bea impor. Kemudian barang modal tersebut dijual kepada *lessor*. Oleh *lessor* barang modal itu diserahkan kembali kepada *lessee* guna keperluan usahanya sesuai dengan jangka waktu kontrak sewa guna usaha. Cara ini terjadi disebabkan kesulitan mengimpor barang modal mengenai perizinan , bea masuk , pajak impor dan lain-lain. *Lessee* bertujuan untuk memperoleh dana tambahan bagi modal kerja , yang tadinya ditanggung sendiri oleh *lessee* lalu dialihkan kepada *lessor* melalui kontrak sewa guna usaha.

c. Sewa guna usaha sindikasi (*Syndicated lease*)

Dalam hal ini seorang *lessor* tidak sanggup membiayai sendiri barang modal yang diperlukan oleh *lessee*. Untuk mengatasi kesulitan itu beberapa perusahaan sewa guna usaha mengadakan kerja sama membiayai barang modal yang diperlukan oleh *lessee*. Pada bentuk ini salah satu perusahaan sewa guna usaha bertindak sebagai kordinator dari perusahaan sewa guna usaha dalam berurusan dengan *lessee* dan *supplier*.

Ad.b. Sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating lease*)

Sewa guna usaha tanpa hak opsi disebut juga sewa guna usaha pemakaian barang modal atau *operating lease* , disebut juga sewa guna usaha biasa atau *service lease*.

Pada sewa guna usaha jenis ini *lessee* hanya berhak menggunakan barang modal selama jangka waktu kontrak tanpa hak opsi setelah masa kontrak berakhir. *Lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewakan kepada *lessee* dengan harapan setelah kontrak berakhir. *Lessor* memperoleh keuntungan dari penjualan barang modal tersebut. Dalam menghitung jumlah seluruh pembayaran sewa secara berkala tidak termasuk jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal itu berikut bunganya.

Karakteristik sewa guna usaha tanpa hak opsi sebagai berikut :

- a. jangka waktu kontrak relatif lebih pendek daripada umur ekonomis barang modal. Atas dasar perhitungan tersebut , *lessor* dapat memetik keuntungan dari hasil penjualan setelah kontrak berakhir.
- b. Barang modal yang menjadi objek biasanya barang yang mudah terjual setelah kontrak pemakaian berakhir.
- c. Jumlah sewa secara berkala yang dibayar oleh *lessee* kepada *lessor* lebih kecil daripada harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- d. Segala risiko ekonomi seperti kerusakan , pajak , asuransi , pemeliharaan) atas barang modal ditanggung oleh *lessor*.
- e. Kontrak sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) dapat dibatalkan secara sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang modal kepada *lessor*.
- f. Setelah masa kontrak berakhir , *lessee* wajib mengembalikan barang modal tersebut kepada *lessor*.

2.2.3. Syarat dan Mekanisme Sewa Guna Usaha

Pasal 9 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 /KMK . 01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha ditentukan bahwa setiap transaksi sewa guna usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha (*lease agreement*) . Dalam Pengumuman Direktur Jenderal Moneter No. Peng. 307 /DJM/III.1/7/1974 menyebutkan bahwa untuk kepentingan pengawasan dan pembinaan , para pengusaha leasing diharuskan menyampaikan kepada Direktur Jenderal , Departemen Keuangan , antara lain “ kopi kontrak leasingdan sebagainya Pada kedua ketentuan diatas , dapat diketahui bahwa kegiatan sewa guna usaha dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis (kontrak).

Perjanjian tertulis atau kontrak dalam sewa guna usaha ini tidak ditentukan atau tidak diwajibkan harus dibuat dalam bentuk akta autentik/akta notaris maupun akta dibawah tangan sama-sama mempunyai kekuatan hukum . yang membedakannya pada segi pembuktiannya .

Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta autentik. Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut.. Dalam praktek banyak perusahaan sewa guna usaha yang membuat kontrak sewa guna usaha secara autentik/notaris , apalagi jika nilai sewa guna usahanya dalam jumlah yang besar.

Isi dari kontrak sewa guna usaha , baik dalam Pengumuman Direktur Jenderal Moneter No. Peng. 307/DJM/III.1/7/1974 maupun dalam Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK .01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha sudah menentukan hal-hal yang minimal harus dimuat dalam kontrak . Suatu kontrak sewa guna usaha yang lengkap memuat subjek perjanjian , objek perjanjian , jangka waktu , imbalan jasa sewa serta cara pembayarannya , hak opsi bagi lessee , kewajiban perpajakan , penutupan asuransi , tanggung

jawab atas objek perjanjian , akibat lalai , serta akibat rusak atau hilangnya objek perjanjian sewa guna usaha (Sunaryo , 2008:61).

Pada sewa guna usaha , lessor dalam menjalankan kegiatannya memiliki risiko atas barang modal yang disewagunauskannya kepada lessee . Untuk memperlancar dan sekaligus mengamankan kegiatan pembiayaannya lessor menetapkan beberapa syarat dan prosedur yang harus dipenuhi lessee. Lessee biasanya mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas sewa guna usaha melampirkan hal-hal sebagai berikut :

1. Akta pendirian perusahaan penyewa guna usaha beserta perubahannya .
2. Surat pengesahan pendirian perusahaan dari Departemen Kehakiman dan Hak Azasi Manusia dan Berita Negara.
3. Surat izin usaha perusahaan (SIUP)
4. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
6. Laporan keuangan tiga tahun terakhir
7. *Bank statement account* untuk tiga bulan terakhir
8. *Professional background* dari direksi dan/atau komisaris
9. Struktur organisasi perusahaan penyewa guna usaha
10. Data lain yang akan diminta dikemudian bila diperlukan

Adapun mekanisme transaksi sewa guna usaha secara rinci dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

1. Tahap permohonan

Setiap permohonan pembiayaan seaguna usaha , *lessee* harus mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh *lessor* untuk diisi dengan lengkap dan ditandatangani oleh *lessee*.

2. Tahap pengecekan

Berdasarkan aplikasi pemohon , *lessor* akan melakukan pengecekan atas kebenaran dari pengisian formulir aplikasi tersebut.

3. Tahap pemeriksaan lapangan

Apabila tahap pengecekan hasilnya cukup baik , maka proses permohonan dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan atau audit kecalon *lessee*. Tujuan dari pemeriksaan lapangan ini adalah :

- a. Untuk memastikan keberadaan *lessee* dan memastikan akan kebutuhan barang modal
- b. Untuk mempelajari keberadaan barang modal yang dibutuhkan *lessee* , terutama harga barang modal , kredibilitas *supplier*/pemasok dan layanan purna jual
- c. Untuk menghitung secara pasti berapa besar tingkat kebenaran laporan dan/atau penjualan calon *lessee* dengan laporan yang disampaikan.

4. Tahap pembuatan *customer profile*

Berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan , *lessor* akan membuat *customer profile* yang isinya memuat tentang nama perusahaan *customer* , nama pemilik , alamat dan nomor telepon , *contact person* . kondisi pembiayaan yang diajukan *lessee* , jenis dan tipe barang modal , dan lain-lain.

5. Tahap pengajuan proposal kepada kredit komite .

Selanjutnya *marketing departmen* di perusahaan *lessor* akan mengajukan proposal atas permohonan yang diajukan oleh *lessee* kepada kredit komite .

6. Tahap pengajuan keputusan kredit komite

Keputusan kredit komite merupakan dasar bagi *lessor* untuk melakukan pembiayaan atau tidak. Apabila permohonan *lessee* ditolak , harus diberitahukan melalui surat penolakan , sedangkan apabila disetujui , maka *marketing departmen* akan mempersiapkan surat penawaran kepada calon *lessee*.

7. Tahap pengiriman surat penawaran

Setelah proposal memperoleh persetujuan dari kredit komite , *marketing departmen* mempersiapkan surat penawaran kepada *lessee* . Surat penawaran wajib ditandatangani oleh *lessee* dan dokumen ini biasanya akan dijakan surat penerimaan .

8. Tahap pengikatan

Berdasarkan surat penawaran yang telah ditandatangani oleh *lessee* , oleh bagian legal akan mempersiapkan pengikatan sebagai berikut :

- a. Perjanjian sewa guna usaha beserta lampirannya
- b. Jaminan pribadi (jika ada)
- c. Jaminan perusahaan (jika ada)

Pengikatan kontrak sewa guna usaha dapat dilakukan secara dibawah tangan , dilegalisir oleh notaris , atau secara notaril.

9. Tahap pemesanan barang modal

Setelah proses penandatanganan kontrak dilakukan oleh kedua belah pihak , selanjutnya *lessor* akan melakukan :

- a. Pemesanan barang modal kepada *supplier* . Pemesanan ini dituangkan dalam penegasan pemesanan pembelian dan bukti pengiriman dan surat tanda penerimaan barang .

b. Penerimaan pembayaran dari lessee kepada *lessor* (dapat melalui *supplier* atau *dealer*).

10. Tahap pembayaran kepada *supplier*

Setelah barang modal diserahkan oleh *supplier* kepada *lessee* , selanjutnya *supplier* akan melakukan penagihan kepada *lessor*.

11. Tahap penagihan/monitoring pembayaran

Setelah seluruh pembayaran kepada *supplier* dilakukan , proses selanjutnya adalah pembayaran sewa oleh *lessee* kepada *lessor*.

12. Tahap pengambilan jaminan

Setelah *lessee* melunasi seluruh piutang sewanya kepada *lessor* , maka *lessor* akan mengembalikan kepada *lessee* :

a. Jaminan (BPKB , dan/atau sertifikat dan/atau faktur/*invoice*).

b. Pemberitahuan atas pelaksanaan hak opsi

c. Dokumen lainnya , jika ada .

Adapun kegiatan *lessor* , *lessee* dan *supplier* dalam transaksi sewa guna usaha sebagai berikut :

1. *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jenis barang , spesifikasi , harga , jangka waktu pengiriman , jaminan purna jual atas barang modal yang diperlukan.
2. *Lessee* mengadakan negosiasi dengan *lessor* tentang kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap ini *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang memuat syarat-syarat pembiayaan , antara lain keterangan mengenai barang , harga *cash security deposit* , *residual value* , asuransi , biaya administrasi , jaminan uang sewa , dan persyaratan lainnya.

3. *Lessor* mengirim *letter of offer* atau *commitment letter* kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang diperlukan *lessee* . Apabila *lessee* menyetujui isi dari *letter of offer* , *lessee* akan menandatangani dan mengembalikan kepada *lessor* .
4. Penandatanganan kontrak sewa guna usaha . Kontrak tersebut sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terlibat , hak milik , jangka waktu , opsi bagi *lessee* , penutupan asuransi , tanggung jawab atas barang modal , perpajakan , dan jadwal pembayaran angsuran sewa.
5. Pengiriman order beli kepada *supplier* disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui.
6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai dengan pesanan . Selanjutnya *lessee* menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada *supplier* .
7. Penyerahan dokumen oleh *supplier* kepada *lessor* , termasuk faktur , dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. Pembayaran harga barang modal oleh *lessor* kepada *supplier* .
9. Pembayaran angsuran secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya.

Adapun hak dan kewajiban *lessor* , *lessee* dan *supplier* dalam transaksi sewa guna usaha sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban *lessor* :

- a. *Lessor* mempunyai hak sebagai berikut :

1. Dalam *operating lease* , menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier* ;
2. Memperoleh imbalan jasa berupa pembayaran angsuran secara berkala dari *lessee* selama masa sewa guna usaha , yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai beserta bunganya. Dalam *finance lease* ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal .

b. *Lessor* mempunyai kewajiban sebagai berikut :

1. Membayar lunas kepada *supplier* atas harga barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee* ;
2. Memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada *lessee* ;
3. Dalam *operating lease* , *lessor* berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan , kerusakan , pajak , dan penutupan asuransi .

2. Hak dan kewajiban *lessee*

a. *Lessee* mempunyai hak sebagai berikut :

1. Menerima pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessee* ;
2. Dalam *finance lease* , menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier* tanpa melalui pihak *lessor* ;
3. Dalam *finance lease* , untuk memilih membeli barang modal berdasarkan nilai sisa (*residual value*) , atau memperpanjang masa kontrak sewa guna usaha , atau mengembalikan barang modal tersebut pada akhir masa kontrak .

b. *Lessee* mempunyai kewajiban sebagai berikut :

1. Mengecek barang modal yang dikirim oleh *supplier* , serta menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan kemudian menyerahkannya kepada *supplier* ;

2. Membayar imbalan jasa berupa angsuran secara berkala kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya. Dalam *finance lease* ditambah dengan pembayaran harga nilai sisa (*residual value*) dari barang modal , jika *lessee* menggunakan hak opsinya.
 3. Dalam *finance lease* , *lessee* berkewajiban menanggungbiaya pemeliharaan , kerusakan , pajak , dan penutupan asuransi.
3. Hak dan kewajiban *supplier* :
- a. *Supplier* mempunyai hak sebagai berikut :
 1. Menerima pembayaran lunas dari *lessor* atas pembelian barang modal yang diperlukan *lessee*.
 - b. *Supplier* mempunyai kewajiban sebagai berikut :
 1. Dalam *operating lease* , menyerahkan secara langsung barang modal kepada *lessor* , atau dalam *finance lease* menyerahkan secara langsung barang modal kepada *lessee*.



BAB III

Metode Penelitian

3.1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian mengenai Kedudukan Azas Terbuka Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha merupakan penelitian hukum normatif, yang menitikberatkan sinkronisasi azas-azas hukum dan peraturan-peraturan yang berlaku yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

3.2. Lokasi Penelitian dan Responden

a. Lokasi penelitian ini pada toko-toko di Jalan Iskandar Muda, Desa Babura, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, yang mempergunakan jasa perusahaan sewa guna usaha untuk memperoleh barang modal.

b. Yang menjadi responden dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pengusaha kuliner
2. Pengusaha fotocopy
3. Pengusaha elektronik
4. Pengusaha barang bangunan

3.3. Alat Pengumpulan Data

Pada penelitian ini dipergunakan alat pengumpulan data berupa:

- a. Studi kepustakaan/studi dokumen
- b. Wawancara
- c. Daftar pertanyaan

Dalam praktek ketiga jenis alat pengumpulan data ini dapat dipergunakan secara bersama-sama. Disamping melakukan studi dokumen terhadap azas-azas yang ada dalam perjanjian sewa guna usaha , peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian sewa guna usaha. Wawancara dan kuesioner akan dijadikan sumber informasi terhadap responden.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dilaksanakan dua tahap penelitian :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini untuk mencari konsep-konsep , teori-teori , pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut dapat berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana , jurnal , hasil pertemuan ilmiah, ensiklopedia , kamus dan sebagainya yang berkaitan dengan objek penelitian. Dari studi kepustakaan ini diperoleh data sekunder yang meliputi bahan hukum primer , bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan cara memperoleh data bersifat primer. Dalam hal ini data-data diperoleh dengan mengadakan wawancara dan juga kuesioner kepada pengusaha pemakai jasa perusahaan sewa guna usaha tersebut.

3.5. Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan , maka data tersebut dianalisis secara kualitatif , yaitu dengan cara mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan azas-azas dan peraturan-peraturan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

4.1. Azas-Azas Yang Terdapat Dalam Suatu Perjanjian Sewa Guna Usaha yang Membuat Perjanjian Itu Mempunyai Penilaian Yang Bersifat Etis Dalam Hukum sebagai berikut:

a. Azas Personalia

Azas ini ditemukan dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Dari rumusan pasal ini dapat diketahui bahwa suatu perjanjian yang dibuat seseorang sebagai subjek hukum hanya berlaku dan mengikat dirinya sendiri.

Dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menunjuk pada kewenangan bertindak subjek hukum sebagai diri pribadi yang mandiri yang memiliki kewenangan bertindak. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai seorang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan yang dilakukan oleh seseorang sebagai subjek hukum akan mengikat diri pribadi tersebut. Dalam lapangan perikatan mengikat seluruh harta kekayaan yang dimiliki seseorang sebagai subjek hukum. Dengan dibuatnya suatu perjanjian oleh seseorang sebagai subjek hukum, berlakulah ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atas setiap benda milik pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dalam hal seseorang sebagai subjek hukum tersebut melakukan tindakan hukum dalam kapasitas yang berbeda, yakni tidak untuk kepentingan dirinya sendiri, kewenangannya harus disertai dengan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa seseorang itu tidak sedang membuat dan/atau menyetujui dilakukannya suatu perjanjian untuk dirinya sendiri.

Kewenangan bertindak seseorang sebagai subjek hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri , maka ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku baginya secara pribadi.
 - b. Sebagai wakil dari pihak tertentu , yang dapat dibedakan , sebagai berikut :
 1. Perwakilan yang merupakan suatu badan hukum dimana seseorang sebagai subjek hukum bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum itu yang akan menentukan bagaimana kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum itu serta batasan-batasannya.
 2. Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum , misalnya kekuasaan orang tua , kekuasaan wali dari anak dibawah umur , kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit . Dalam hal ini berlakulah ketentuan umum yang diatur dalam Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran.
 - c. Kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa . Dalam hal ini berlakulah ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819.
- b. Azas Konsensualitas
- Azas ini menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih yang telah mengikatkan dirinya , sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak atau lebih dalam perjanjian itu , segera setelah orang-orang itu atau para pihak itu mencapai kesepakatan atau konsensus meskipun secara lisan. Pada

prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, tetapi untuk kepentingan pihak debitor, yaitu pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi tertentu, diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata.

Azas konsensualitas ini diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu pokok persoalan tertentu
4. suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif yang berhubungan dengan subjek perjanjian. Syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif yang berhubungan dengan objek perjanjian.

Adanya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian berarti bahwa pihak debitor dan pihak kreditor haruslah mempunyai kebebasan kehendak untuk mengadakan perjanjian. Artinya para pihak tidak memperoleh suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat merupakan pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai rumusan kesepakatan ini terdapat pada berbagai ketentuan khusus seperti mengenai hibah yang diatur dalam Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa tiada suatu penghibahan pun mengikat pemberi hibah atau menerbitkan suatu akibat yang bagaimanapun, selainnya mulai hari penghibahan itu, dengan kata-kata tegas telah

diterima oleh orang yang diberi hibah sendiri atau oleh seorang , yang dengan suatu akta autentik oleh penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada penerima hibah atau akan diberikan kepadanya dikemudian hari. Jika penerima hibah tidak telah dilakukan dengan akta hibah itu maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta autentik kemudian , yang naskah aslinya harus disimpan oleh notaris , asal saja hal itu terjadi waktu pemberi hibah masih hidup , dalam hal demikian maka bagi penghibah , hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya.

Suatu kesepakatan lisan yang telah tercapai antara para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian telah membuat perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak. Ini berarti azas konsensualitas merupakan ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensual. Dalam perjanjian formil dan perjanjian riil kesepakatan saja belum mengikat pihak yang berjanji.

Dalam perjanjian formil ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan antara lain :

- a. Sifat dari kebendaan yang dialihkan yang menurut ketentuan Pasal 613 dan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut harus dilakukan dalam bentuk akta autentik atau akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mengenai hak atas tanah pemindahan haknya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 . Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau

disetujui secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.

Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini membedakan penyerahan kebendaan bergerak yang diatur dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.

Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Pasal 1682 dan Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan ketentuan tentang hibah mengatur hal yang sama dengan pasal-pasal diatas.

Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa Tiada suatu hibah kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris itu.

Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pemberian-pemberian dari tangan ke tangan berupa barang bergerak yang berwujud atau surat piutang yang akan dibayar atas tunjuk, tidak memerlukan akta notaris dan adalah sah apabila pemberian demikian diserahkan begitu saja

kepada orang yang diberi hibah sendiri atau kepada orang lain yang menerima hibah itu untuk diteruskan kepada yang diberi hibah.

Dengan demikian formalitas pemberian hibah berbeda sesuai jenis kebendaan yang dihibahkan.

- b. Isi perjanjian tersebut yang harus diketahui umum dengan cara megumumkannya kepada masyarakat. Perjanjian seperti ini dapat ditemukan dalam perjanjian yang bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum seperti perjanjian pendirian perseroan terbatas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas , diluar dari keberadaan para pihak sebagai subjek hukum dan pendiri , atau yang menciptakan hubungan hukum yang berbeda diantara para pendiri.

Pasal 22 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang menentukan bahwa pendirian firma harus dengan akta autentik , tetapi tidak bersifat mutlak. Rumusan yang mewajibkan dibuatnya perjanjian firma dalam akta autentik , ditujukan agar setiap pihak yang berhubungan hukum dengan para pendiri firma mengetahui keberadaan pertanggunganteng diantara para pendiri firma. Ketiadaan akta tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai alasan untuk merugikan pihak pihak ketiga yang beriktikad baik.

- c. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal dua jenis benda , yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak dijamin dengan gadai , yang mensyaratkan dikeluarkannya benda yang dijaminakan dari penguasaan pemiliknya dan dengan kembalinya benda yang dijaminakan ke dalam penguasaan pemiliknya menyebabkan hapusnya gadai tersebut demi hukum. Sedangkan bagi benda tidak bergerak dijamin dengan hipotekyang harus dibuat dalam bentuk akta autentik.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 , maka segala ketentuan yang berhubungan dengan tanah yang sebelumnya diatur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak berlaku lagi termasuk pembebanannya sebagai jaminan pelunasan utang berlakulah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 10 ayat (2) ditentukan bahwa pembebanan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya dapat dilakukan dengan hak tanggungan , yang dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 bahwa surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Terhadap agunan bagi kebendaan yang objeknya adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang tidak dibebani dengan gadai , dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hipotek dan hak atas tanah yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan , hanya dapat dilakukan dengan jaminan fidusia. Dalam Pasal 5 ayat (1) ditentukan bahwa pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Hal ini menegaskan bahwa semua jenis jaminan kebendaan , kecuali gadai karena sifatnya mewajibkan benda bergerak yang dijaminakan dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai , harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta autentik.

Dalam perjanjian riil , suatu tindakan disyaratkan karena sifat dari perjanjian itu sendiri yang masih memerlukan tindak lanjut dari salah satu pihak dalam perjanjian agar syarat kesepakatan bagi lahirnya perjanjian tersebut menjadi ada demi hukum. Dalam perjanjian hibah yang diatur dalam Pasal 1666 ayat (1) Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pemberi hibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Pasal di atas menunjukkan bahwa perjanjian hibah merupakan perjanjian sepihak yang berasal dari seseorang atau lebih pemberi hibah. Unsur kesepakatan dalam perjanjian ini telah terjadi dan mengikat para pihak, apabila ada yang menerima hibah tersebut. Penerimaan oleh penerima hibah ini merupakan tindakan nyata atau riil dalam perjanjian riil sebagaimana diatur dalam Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Azas Kebebasan berkontrak

Azas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata semua mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut juga perjanjian khusus maupun yang namanya tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau perjanjian umum.

Azas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian mengenai kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan yang merupakan perwujudan dari kehendak bebas yang menjadi hak azasi manusia.

Azas ini berhubungan dengan Pasal 1320 angka (1) dan angka (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan suatu sebab atau *causa* yang halal.

Azas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau

perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja , selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan itu bukanlah sesuatu yang dilarang oleh undang-undang.

Dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang , apabila dilarang oleh undang-undang , atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan pengertian sebab yang halal. Yang dinamakan dengan sebab yang halal bukan berarti sebab yang dipergunakan dalam kehidupan sehari-hari yang berhubungan dengan suatu hal yang melatarbelakangi terjadinya suatu peristiwa hukum , berubahnya keadaan hukum , atau dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu. Hukum tidak memerlukan latar belakang dibuatnya suatu perjanjian , tetapi cukup prestasi yang diperjanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum.

Dalam Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab , tetapi ada sebab yang tidak terlarang , ataupun jika ada sebab lain daripada yang dinyatakan itu , perjanjiannya , namun demikian adalah sah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memperlakukan setiap sebab itu halal , kecuali terbukti atau dapat dibuktikan dari isi perjanjian bahwa sebab itu tidak halal.

Menurut Mariam Darus bahwa undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai sebab (*oorzaak* , *causa*) . Yang dimaksud dengan *causa/sebab* bukanlah

hubungan sebab akibat , sehingga pengertian kausa disini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran kausalitet.

Pengertian sebab bukanlah alasan yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian , karena apa yang menjadi motif seseorang untuk mengadakan perjanjian tidak menjadi perhatian hukum.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan sebab (*causa*) adalah isi atau maksud dari perjanjian. Di dalam praktek syarat sebab merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji tujuan dan isi dari perjanjian itu yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau karena sebab yang palsu atau terlarang. Sebab terlarang adalah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hal ini sebab tersebut haruslah sesuatu yang diketahui oleh kedua belah pihak , yaitu debitor dan kreditor yang merupakan kehendak mereka yang selanjutnya dituangkan dalam perjanjian yang menimbulkan prestasi yang harus dipenuhi.

d. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang (*Pacta sunt servanda*)

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti seorang kreditor yang tidak memperoleh pelaksanaan kewajiban oleh debitor , dapat memaksakan pelaksanaannya dengan meminta bantuan pada pejabat negara yang berwenang untuk memutuskan dan

menentukan kondisi suatu prestasi yang tidak terpenuhi , sama sekali tidak dilaksanakan , atau dilaksanakan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan , dengan jaminan harta kekayaan debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor , baik yang sudah ada maupun yang akan ada , menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor.

Daya ikat perjanjian hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya , yakni pihak debitor dan pihak kreditor. Dengan demikian keberlakuan dan pelaksanaan perjanjian tersebut dapat dilakukan oleh salah satu pihak , dalam hal ini pihak debitor.

Ada beberapa alasan suatu perjanjian formil harus dibuat secara tertulis atau dihadapan pejabat yang berwenang dan disyaratkan oleh undang-undang untuk diumumkan serta dicatat sebagai formalitas yang wajib dipenuhi ,juga memberikan beban pembuktian sehubungan dengan azas perjanjian berlaku sebagai undang-undang antara lain :

- a. Penyerahan hak milik dari kebendaan yang dialihkan yang menurut ketentuan Pasal 613 dan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dilakukan dalam bentuk akta autentik atau akta dibawah tangan.
 - b. Sifat dari isi perjanjian itu sendiri yang harus diketahui oleh umum , seperti dalam perjanjian yang bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum.
 - c. Penjaminan sebagai tindakan atau perbuatan hukum yang menerbitkan hubungan hukum kebendaan baru , yang memiliki sifat kebendaan.
 - e. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik
- Dalam Pasal 1338 ayat (3) ditentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik . Ini berarti bahwa ssuatu yang disepakati dan

disetujui oleh para pihak , pelaksanaan prestasi dalam setiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya , sesuai dengan kehendak para pihak , pada saat perjanjian ditutup.

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian peranan iktikad baik (*te goeder trouw*) merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Tidak selalu mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak. Dalam hal pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah uzur ataupun sudah meninggal dunia. Demikian juga suatu badan hukum yang para pengurusnya tidak lagi menjabat pada saat perjanjian dibuat , atau terjadi pengingkaran terhadap perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam kondisi ini , selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian , pelaksanaan atau pemenuhan prestasi yang sukar untuk dipaksakan. Terlebih-lebih pada masa sekarang , dimana aspek-aspek hidup dan kehidupan masyarakat semakin kompleks. Hubungan-hubungan hukum yang berwujud perjanjian-perjanjian baik antara para anggota masyarakat , antara anggota masyarakat dan badan hukum swasta dengan instansi pemerintah , pelaksanaannya tidak sederhana.

Perubahan keadaan itu mengakibatkan pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan yang diperjanjikan semula atau dilaksanakan dengan risiko yang besar. Dalam hal terjadi perubahan keadaan demikian , iktikad baik dari pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Kata iktikad baik berarti kejujuran , yang dibedakan atas dua jenis:

a. Iktikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian

Hal ini berhubungan dengan syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya.

- b. Iktikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Hal ini berarti iktikad baik pada waktu melaksanakan perjanjian. Disini iktikad baik terletak pada hati sanubari manusia yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan tidak melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Dengan demikian iktikad baik merupakan suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup , perjanjian tersebut tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor , pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian.

4.2. Kedudukan Azas Terbuka Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha.

Pada dasarnya hukum perjanjian menganut azas terbuka , dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian atau bersepakat tentang semua hal , dalam bentuk apa saja , dengan siapa saja , mengenai suatu benda tertentu , dalam hal:

1. Perjanjian itu berada dalam lapangan bidang hukum dimana mereka dimungkinkan untuk berjanji atau bersepakat;
2. Tidak bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum, yang berlaku dalam masyarakat dimana kesepakatan atau perjanjian tersebut dibuat dan/atau dilaksanakan.

Dalam hal yang pertama , merupakan kehendak dari hukum , yang menentukan secara khusus bahwa tidak dalam semua lapangan hukum , orang berhak untuk berbuat bebas dan bertindak sesuai hati dan pikirannya.

Sesuai dengan uraian sebelumnya bahwa dalam hal tertentu hak-hak kebendaan yang diakui dan diberikan oleh undang-undang kepada subjek hukum tertentu , pada mula bersumber pada hak perorangan yang lahir dari perjanjian yang dibuat antara dua pihak atau lebih. Hak perorangan ini oleh undang-undang diberikan kedudukan yang lebih tinggi menjadi hak kebendaan dengan memenuhi berbagai syarat atau ketentuan yang diwajibkan untuk dilaksanakan. Dengan pemenuhan persyaratan tersebut , hak yang semula merupakan hak perorangan kemudian menjadi hak kebendaan yang memiliki sifat mutlak yang dapat dipertahankan terhadap siapa saja yang berusaha untuk mengganggu kenikmatan penggunaannya dan juga dapat diberikan hak untuk tidak dapat disimpangi oleh pewarismembebankan dan mengasingkan hak-hak tersebut.

Dalam lapangan hukum orang dan kekeluargaan , secara tegas undang-undang melarang dibuatnya perjanjian-perjanjian tertentu dan tidak memberikan akibat hukum bagi perjanjian dalam bidang hukum orang atau hukum keluarga ini , selain yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal ini , orang tidak dapat secara bebas untuk membuat perjanjian. Dalam bidang hukum waris , pewaris tidak dapat dengan bebas menentukan sesuatu untuk kepentingan orang lain karena undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh pewaris.

Pada dasarnya perjanjian melahirkan perikatan yang merupakan benda pada pihak kreditor sesuai dengan ketantuan yang diatur dala Pasal 511 angka 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa bidang hukum dimana orang dapat membuat perjanjian adalah bidang hukum harta kekayaan.

Dalam perjanjian bernama , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan jenis-jenis perjanjian dalam lapangan hukum harta kekayaan , dimana para pihak dapat menentukan secara bebas kehendak mereka. Pada perjanjian-perjanjian tersebut juga terlihat bahwa hal-hal yang berhubungan dengan hukum kebendaan para pihak tidak dapat menentukan secara bebas , melainkan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Pembatasan selanjutnya menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum yang merupakan kewenangan objektif dari para pihak untuk menentukan kehendak mereka. Dengan larangan undang-undang , secara tegas telah ditunjuk pada bidang hukum dimana suatu perjanjian dapat dibuat secara sah. Dengan kesusilaan dan ketertiban umum , undang-undang bermaksud untuk menentukan bahwa tidak selayaknyalah seseorang membuat kesepakatan yang berbeda dari kesepakatan yang lebih luas yang hidup dalam masyarakat tersebut. Dengan kesepakatan yang lebih luas tersebut yang tercermin dalam kesusilaan yang hidup dalam masyarakat dan ketertiban umum yang dipelihara dalam masyarakat dan setiap orang dalam masyarakat itu diharapkan tidak akan melakukan hal-hal yang dapat mengakibatkan kegoncangan dalam masyarakat.

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berlaku sah , apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal yang demikian berlakulah azas-azas umum hukum perjanjian yang berlaku bagi mereka tersebut. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan yang menimbulkan prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Dalam hal ini azas terbuka dalam hukum perjanjian terbatas hanya pada saat para pihak akan menyatakan kehendak mereka yang berada dalam bidang harta kekayaan.

Pada saat tersebut mereka bebas untuk kehendak mereka melalui pernyataan-pernyataan dan penerimaan-penerimaan.

Mengenai penafsiran perjanjian merupakan hal yang berada dalam bidang hukum perjanjian , karena penafsiran perjanjian merupakan suatu cara untuk mengetahui kehendak para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Dengan melakukan penafsiran terhadap suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak , dapat diketahui maksud para pihak pada saat perjanjian itu dibuat dan juga dapat diketahui kewajiban , prestasi , utang yang harus dipenuhi , dilaksanakan atau dibayar oleh para pihak yang berjanji.

Pembatalan perjanjian berkaitan dengan keabsahan suatu perjanjian yang dibuat , baik keabsahan yang dipertanyakan oleh seseorang karena kurangnya kapasitas atau karena tidak adanya kesepakatan bebas , maupun yang digugat oleh pihak ketiga karena perjanjian tersebut telah dibuat dengan merugikan kepentingannya yang harus dilindungi oleh hukum. Berdasarkan kedua alasan tersebut pembatalan perjanjian merupakan bagian bidang hukum perjanjian , karena pembatalan perjanjian bukan mengenai pelaksanaan prestasi , pemenuhan kewajiban , atau pembayaran hutang.

Pembatalan perjanjian bermaksud untuk menggugat pelaksanaan prestasi, pemenuhan kewajiban atau pembayaran suatu hutang yang sedang dituntut pelaksanaannya , karena prestasi , kewajiban atau hutang tersebut tidak pernah ada sejak awal. Untuk menilai kebenaran tidak terpenuhinya syarat subjektif tersebut karena dibuat oleh orang yang tidak cakap dan atau tidak berwenang , atau telah dibuat tanpa kesepakatan bebas , atau telah dibuat dengan merugikan kepentingan subjektif kreditor atas harta kekayaan debitor tertentu , kecuali disepakati secara bersama dengan segala konsekuensi hukumnya , pembatalan hanya dapat ditujukan dan diputuskan oleh hakim pengadilan. Pada situasi ini para pihak tidak lagi bebas untuk menentukan batal tidaknya suatu perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal ini para pihak menghendaki pembuatan

perjanjian baru atau novasi , dimana berlaku azas keterbukaan dengan semua syarat dan konsekuensinya. Apabila tidak disepakati bersama , perikatan yang telah dibuat tersebut tidak dapat diubah atau dibatalkan. Dalam situasi ini para pihak memerlukan bantuan hakim pengadilan.

Apabila suatu pembatalan perjanjian disepakati lebih dahulu diawal perjanjian tidaklah layak , karena pembatalan mengembalikan segala sesuatu kepada keadaannya seperti pada saat perjanjian disepakati untuk pertama sekali dan juga sudah ada usaha dari salah satu pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajibannya. Bagi para pihak sebaiknya sepakat mengenai novasi atau pembebasan hutang agar, masing-masing pihak dapat terbebas dari kewajiban dari perikatan , dari hutang sebelumnya , dan selanjutnya terikat kembali dengan kewajiban atau hutang baru , atau untuk saling membebaskan dari kewajiban di kemudian hari berdasarkan hal-hal yang sudah dipenuhi atau dilakukan. Ini berbeda , jika para pihak bersepakat untuk mengakhiri pemenuhan kewajiban para pihak ketika syarat tangguh bagi pemenuhan perikatan tersebut sudah jelas terbukti tidak akan dapat dipenuhi.

Dengan demikian azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha ada pada saat pembentukan perjanjian berdasarkan kesepakatan bebas , mengenai sesuatu hal tertentu yang berada dalam bidang harta kekayaan , serta tidak bertentangan dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum. Segera setelah perjanjian dibentuk , para pihak tidak lagi bebas untuk menentukan kehendaknya. Untuk membatalkannya , jika tidak terpenuhinya syarat subjektif , maka para pihak memerlukan bantuan hakim pengadilan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

5.1.1. Azas-azas yang terdapat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha yang membuat perjanjian itu mempunyai penilaian yang bersifat etis dalam hukum , sebagai berikut:

- a. Azas personalia yang terdapat dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.
- b. Azas konsensualitas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan.
- c. Azas kebebasan berkontrak Perdata terdapat dalam Pasal 1320 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Azas ini memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja , selama prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukan sesuatu yang terlarang.
- d. Azas perjanjian berlaku sebagai undang-undang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

e. Azas perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

5.1.2. Kedudukan azas terbuka dalam perjanjian sewa guna usaha terbatas pada saat pembentukan perjanjian berdasarkan kesepakatan bebas , mengenai suatu hal tertentu yang berada dalam lapangan harta kekayaan , serta tidak bertentang dengan undang-undang , kesusilaan , dan ketertiban umum.

5.2. Saran-Saran

1. Agar azas-azas yang sudah ada baik dalam teori maupun dalam praktek yang selama dipergunakan dalam pembuatan suatu perjanjian tetap dipertahankan dan dikembangkan dalam penyusunan Hukum Perdata Nasional.
2. Agar azas terbuka tetap berlaku dalam setiap perjanjian, sehingga siapa saja dapat membuat perjanjian-perjanjian sesuai dengan yang dibutuhkan.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1. Terjadinya wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu istilah yang menunjuk pada suatu keadaan dimana debitor karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan atau tidak melaksanakan prestasi. Wanprestasi disebut juga ingkar janji. (Mariam Darus , 1983:23)

Adapun wanprestasi dalam perjanjian sewa guna usaha yang dilakukan oleh *lessee* dapat berupa :

- a. Debitor sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.
- b. Debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
- d. Debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

4.1.1. Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan debitor yang sengaja tidak mau melaksanakannya.

Apabila debitor secara sengaja tidak mau melaksanakannya oleh Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Huukm Perdata menentukan bahwa debitor adalah berwajib memberikan ganti biaya , rugi dan bunga kepada kreditor , apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya. Kemudian Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu , atau untuk tidak berbuat sesuatu , apabila kreditor tidak memenuhi kewajibannya , mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya , rugi dan bunga.

Dalam hal ini berlakulah Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor , baik yang sudah ada maupun yang akan ada , menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.

Apabila debitor memiliki lebih dari dua orang kreditor , Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juncto Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akan berlaku pada keadaan ini. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadap hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditor ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Sedangkan Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa hak untuk didahulukan diantara para kreditor bersumber pada hak istimewa pada gadai dan pada hipotik.

Bagi debitor yang dengan sengaja tidak memenuhi perikatannya , dan memiliki dua atau lebih kreditor , ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU dapat diterapkan agar kreditor dapat memperoleh haknya yang diberikan oleh undang-undang , sepanjang persyaratan mengenai kepailitan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU telah dipenuhi.

4.1.2. Wanprestasi dapat terjadi karena kelalaian debitor untuk tidak melaksanakannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwari , Achmad. 1988. **Leasing di Indonesia** , Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Andasmita , Komar. 1983. **Leasing Teori dan Praktik**. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia.
- Asser , C.1991. **Pengkajian Hukum Perdata. Jilid III Hukum Perikatan, Bagian Pertama/Perikatan**. Jakarta: Dian Rakyat.
- Badruzaman , Mariam Darus.1996. **KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan**. Bandung: Alumni.
- Fuady , Munir. 1995. **Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek**. Bandung: Citra aditya Bakti.
- Fuady , Munir. 1997. **Pembiayaan Perusahaan Masa Kini (Tinjauan Hukum Bisnis)**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap , M. Yahya. 1986. **Segi-Segi Hukum Perjanjian**. Bandung: Alumni.
- Muhammad , Abdulkadir dan Rilda Murniati. 2000. **Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan**. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Muljadi , Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. **Seri Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya**. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____ . 2003 . **Seri Hukum Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro , Wirjono.1973. **Azas-Azas Hukum Perjanjian**. Bandung: Sumur.
- Satrio , J. 1999. **Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya**. Bandung: Alumni.
- _____ . 2001. **Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Buku I**. Bandung Citra Aditya Bakti.
- _____ . 2001. **Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang. Bagian Pertama**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1999. **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**. Bandung Putra Aabardin.
- Siamat , Dahlan. 2001. **Manajemen Lembaga Keuangan. Edisi Ketiga**. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Ekonomi.
- Soekadi , Eddy.P. 1990. **Mekanisme Leasing**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sunaryo.2008. **Hukum Lembaga Pembiayaan**. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani , Riduan. 1989. **Seluk Beluk dan Azas-Azas Hukum Perdata**. Bandung: Alumni.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.