

menarik dana secara langsung dari masyarakat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KEPUSTAKAAN**

#### **A. Pengertian dan Jenis-Jenis Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>18</sup>

Ada beberapa penulis yang memakai perkataan persetujuan yang tentu saja tidak salah, karena peristiwa termaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh BW, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum.<sup>19</sup>

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hal. 1

<sup>19</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 11.

hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.<sup>20</sup>

Mengenai batasan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.<sup>21</sup> Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri. Sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>22</sup>

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

---

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 93.

<sup>21</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 45.

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, Hal. 18.

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

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

Hubungan hukum yang terjadi, baik karena perjanjian maupun karena hukum, dinamakan perikatan karena hubungan hukum tersebut mengikat, yaitu kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya perikatan itu dapat dipaksakan, secara hukum. Jadi, suatu perjanjian yang tidak mengikat atau tidak dapat dipaksakan (*unenforceable*) adalah bukan perikatan.<sup>23</sup> Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan

---

<sup>23</sup> Notaris Nurul Muslimah Kurniati, "Kontrak Dan Perikatan", Melalui <http://notarismuslimahkurniati.blogspot.com/2009/04/kontrak-dan-perikatan.html>, Diakses tanggal 3 April 2013.

hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan hal tersebut maka satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari verbintenis. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

Hukum kebendaan dikatakan bersifat tertutup, dan karenanya tidak boleh ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri, hukum kebendaan, seringkali juga disebut sebagai hukum yang memaksa.<sup>24</sup>

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenis baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechthandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *vorwerp* itu merupakan benda,

---

<sup>24</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003, hal. 21.

namun hukum perjanjian hanya mengatur dan memperlakukan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “hak relatif” */relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.<sup>25</sup>

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “*inviolable et sacre*” dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 sesuai dengan asas unifikasi hukum

---

<sup>25</sup>Universitas Sumatera Utara, “Tinjauan Umum Tentang Kompensasi”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>. Diakses tanggal 7 April 2013.

pertanahan, Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) tidak dinyatakan berlaku lagi.

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada *persoon* tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian:

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbintenis* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikritisasi sebagai *verbintenis*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest* (H.R. 10 Juni 1910).<sup>26</sup>

*Verbintenis*/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbinten* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbinten*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbinten* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbinten* yang sempurna daya kekuatan hukumnya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi

riel, ganti rugi serta uang paksa.

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat. Ini berarti bahwa unsur hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seseorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dengan kepentingan orang lain.

Wirjono Prodjodikoro, berpendapat: “Bahwa dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga, adalah sifat lain dari hak benda yaitu sifat absolut. Sedangkan dalam hukum perjanjian seseorang yang berhak, dapat dibilang mempunyai hak tak mutlak yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yakni orang pihak lain yang turut membikin perjanjian itu ”.<sup>27</sup>

Suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, hukum perdata membedakan hak terhadap benda dan hak terhadap orang. Meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dengan orang, lebih tegasnya antara orang tertentu dengan orang lain tertentu. Artinya, hukum perdata tetap memandang suatu perjanjian sebagai hubungan hukum, di mana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji berkewajiban untuk melakukan suatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu. Misalnya, A dan B membuat perjanjian jual beli, yaitu A adalah penjual dan B adalah

---

<sup>27</sup> Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011, halaman 9.

pembeli, dan barang yang dibeli adalah sebuah lemari tertentu yang berada di dalam rumah A. Harga pembelian sudah dibayar, tetapi sebelum lemari diserahkan kepada B, ada pencuri yang mengambil lemari tersebut, sehingga lemari tersebut jatuh ke tangan seorang ketiga (C). Dalam hal ini B hanya berhak menegur A supaya lemari diserahkan kepadanya, dan B tidak dapat langsung menegur C supaya lemari tersebut diserahkan kepadanya.

Sifat hukum perjanjian ini berbeda dengan sifat hukum kebendaan. Pada hukum benda, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan benda. Sedangkan pada hukum perjanjian, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan orang berdasarkan perjanjian yang dibuat orang-orang tersebut.

Dengan sifat hukum perjanjian, yakni sifat perorangan, maka para pihak dapat dengan bebas menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asal saja tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, yang artinya hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian ini merupakan hukum pelengkap, yaitu pasal-pasal itu dapat dikesampingkan apabila dikehendaki, oleh para pihak yang membuat perjanjian, mereka diperbolehkan mengatur sendiri sesuatu soal, namun tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

KUH Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak. Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi

dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>28</sup>

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya.

## **2. Jenis-Jenis Perjanjian**

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam

---

<sup>28</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 47.

bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya.

Perbedaan tersebut dapat penulis kelompokkan sebagai berikut :

#### **a. Perjanjian Timbal Balik**

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya : jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, penulis menguraikan tentang apa itu jual beli.

Jual-beli itu adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dimana pihak yang satu ( si penjual ) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut .

Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan pembeli. Dua perkataan bertimbang balik itu, adalah sesuai dengan istilah Belanda *Koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *Verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli “.<sup>29</sup>

#### **b. Perjanjian Sepihak**

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada

---

<sup>29</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 14.

satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya : Perjanjian hibah.

Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu disebut dengan perjanjian cuma-cuma.

Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah .

### **c. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alasan hak yang membebani**

Perjanjian cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya: Perjanjian pinjam pakai. Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban

pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada A .

#### **d. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama**

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Misalnya jual-beli ; sewa-menyewa; perjanjian pertanggung; pinjam pakai dan lain-lain. Sedangkan perjanjian bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang munculnya berdasarkan praktek sehari-hari. Contohnya : Perjanjian sewa-beli. Jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu azas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *Party Otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.

Contohnya : A ingin membeli barang B, tetapi A tidak mempunyai uang sekaligus, dalam hal ini B si empunya barang mengizinkan A untuk mempergunakan barang tersebut sebagai penyewa, dan apabila dikemudian hari A mempunyai uang, A diberi kesempatan oleh B (si empunya barang) untuk membeli lebih dahulu barang tersebut. Perjanjian sewa beli itu adalah merupakan ciptaan yang terjadi dalam praktek .

Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan azas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Ppasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli ini adalah suatu bentuk

perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa.

Meskipun ia merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

#### **e. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian *Obligatoir***

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*.<sup>30</sup>

Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu lembaga, yaitu lembaga penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian *obligatoir* adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.<sup>31</sup>

Objek dari perjanjian *obligatoir* adalah : Dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian *obligatoir* merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang

---

<sup>30</sup> Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hal. 71.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 72.

membuat perjanjian tersebut. Maksudnya bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

#### **f. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real**

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian diatas yaitu : “ Perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya “. <sup>32</sup>

Dari uraian diatas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian real, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu memberikan barang yang dititipkan.

Setelah penulis kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka telah dapat penulis kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang.

#### **B. Syarat Sah Suatu Perjanjian**

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung , 2000, hal. 88.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Syarat subyektif apabila tidak terpenuhi maka harus dimintakan pembatalannya kepada hakim. Sedangkan syarat objektif tidak perlu dimintakan pembatalannya karena perjanjian batal seketika.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, si penjual menginginkan sesuatu barang si penjual .<sup>33</sup>

Sedangkan syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata yang terdiri dari :

- a. Syarat itikad baik,
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan,
- c. Syarat sesuai dengan kepatuhan,
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum,

Untuk syarat sah yang khusus yang dikemukakan oleh Munir Fuady

---

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Ibid*, hal. 17.

terdiri dari :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu,
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu,
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu,
- d. Syarat izin dari yang berwenang.<sup>34</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif, dan syarat objektif. dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.<sup>35</sup>

Selanjutnya dikatakan oleh Abdulkadir Muhammad bahwa :

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalannya kepada hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUH Perdata).

Sedangkan Saliman menjelaskan tafsiran atas Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi :
  - a. Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa dan tidak sakit ingatan)
  - b. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi :
  - a. Suatu hal (objek) tertentu

---

<sup>34</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 34.

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 98.

b. Sesuatu sebab yang halal (kausa).<sup>36</sup>

Perjanjian atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Perjanjian itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.<sup>37</sup>

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara

---

<sup>36</sup> Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004, hal. 12-13.

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, *Ibid*, hal. 23.

tidak benar.

Kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hal. 24.

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi tgl. 18 Desember 1970 No. 698 K/Sip/1969 dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnyanya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini penulis kemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.

- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan curatele atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya.

Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Walau, demikian, melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan

hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengadakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak

dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah terdapat dalam arti orang – orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu. “ Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan , maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak

dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidneiting) “. <sup>39</sup>

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu : “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya perjanjian itu “. <sup>40</sup>

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“ Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang “. <sup>41</sup>

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat

---

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 94.

<sup>40</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, *Ibid*, hal. 36.

<sup>41</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal. 20.

menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

### C. Pengertian dan Sejarah Leasing

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

*Leasing* adalah salah satu metode pembelanjaan yang sangat penting di dalam dunia usaha, karena dengan adanya leasing suatu badan usaha dapat memperoleh atau menggunakan alat-alat produksi juga barang-barang modal tanpa harus memilikinya sendiri. Ditinjau dari sudut pembangunan ekonomi, leasing dapat pula dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat di dalam masyarakat kemudian menginvestasikannya kembali ke dalam sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Karena itu, sarana leasing dapat merupakan alternatif yang baik bagi perusahaan modal atau yang hendak menghemat pemakaian dana tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi.

Lebih memberi pengertian yang jelas mengenai *leasing*, Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, berpendapat : *Leasing* atau *leasing company* adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara *finance lease* maupun *operating lease* yang digunakan oleh

penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.<sup>42</sup>

Namun sampai saat ini undang-undang tentang leasing belum ada, maka sebagai landasan hukumnya keluar Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. KP/122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974, yang sekaligus dikeluarkan pengertian leasing :

Leasing ialah setiap kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu jangka tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau mem-perpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.<sup>43</sup>

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa-mnyewa. Jadi *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa-menyewa.<sup>44</sup>

Leasing dapat digolongkan dalam salah satu lembaga pembiayaan yang menurut Pasal 1 angka 2 Keputusan Presiden No. 39 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan “adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat”.

*Leasing* adalah suatu bentuk pemberian kredit yang meyerupai sewa beli

---

<sup>42</sup> Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, *Problematika Leasing di Indonesia*, Arikha Media Cipta, Jakarta, 1992, hal. 8.

<sup>43</sup> Y. Sri Susilo dan kawan-kawan, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2000, hal. 128.

<sup>44</sup> Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.7.

(*huurkoop*), maka tidaklah mengherankan bahwa persamaan sepias lalu menimbulkan pengertian yang simpang siur tentang *leasing* di satu pihak dan sewa beli serta jual beli mencicil di lain pihak. Kiranya berguna kalau terlebih dahulu dibahas apa yang sesungguhnya diartikan sewa beli dan jual beli mencicil.<sup>45</sup>

Sebagaimana diketahui, jual beli dapat dilakukan dengan tunai atau dengan mencicil (angsuran). Jual beli dengan mencicil dan sewa beli sebagai perbuatan hukum yang tidak diatur dalam KUH Perdata Indonesia, maka sebagai bahan perbandingan dilihat terlebih dahulu arti jual beli biasa seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata : “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.<sup>46</sup>

Melihat ketentuan isi Pasal 1457 KUH Perdata terhadap suatu kebendaan dalam jual beli, hanya ada satu kali pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati atau dua kali pembayaran bila jual beli itu dengan memakai uang panjar. Jelas bahwa perbedaan antara perjanjian jual beli biasa dan jual beli mencicil terdapat dalam cara pembayarannya. Dapat disimpulkan bahwa jual beli dengan mencicil merupakan suatu pengertian umum yang mencakup dua pengertian dan termasuk juga pengertian khusus, yaitu jual beli dalam arti kata sempit dan sewa beli.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 8.

Jual beli dengan mencicil dalam arti kata sempit adalah jual beli berdasarkan mana hak milik atas objek jual beli berpindah pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli, sekalipun harga jual belinya masih harus dilunasi dalam beberapa angsuran. Perlu diperhatikan, bahwa bilamana pada saat perjanjian jual beli ditanda tangani, di samping penyerahan barangnya, juga dilakukan pembayaran pertama, maka angsuran berikutnya sedikit-dikitnya harus dua kali dan paling sedikit terdapat tiga kali pembayaran. Perlakuan ini merupakan syarat minimum bagi suatu jual beli mencicil, sebab bila terdapat hanya dua kali angsuran saja yaitu pembayaran pertama pada waktu penandatanganan perjanjian disertai dengan penyerahan barangnya dan yang kedua kalinya hingga lunas, maka jual beli semacam ini disebut jual beli biasa.<sup>47</sup>

Sementara sewa beli adalah bentuk jual beli dengan mencicil dimana dengan tegas diperjanjikan barang harus diserahkan (*feittelijke levering*) oleh penjual kepada pembeli pada waktu perjanjian ditandatangani, namun hak milik atas barang tersebut tetap berada pada penjual dan baru akan beralih kepada pembeli pada saat angsuran terakhir dibayar oleh pembeli.

Perjanjian semacam ini sesungguhnya merupakan suatu penyimpangan dari ketentuan dalam Pasal 1459 KUH Perdata: “Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada si pembeli, selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Akan tetapi sudah dibenarkan oleh

---

<sup>47</sup> *Ibid.*

jurisprudensi sejak tahun 1902.

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

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

Sebaliknya pembeli wajib memelihara barang tersebut dengan baik, selain ia dilarang memindahkan barang tersebut kepada pihak lain. Kalaupun terjadi, maka perbuatan demikian tidak dapat merugikan pembeli pertama, karena dalam hal demikian berlaku ketentuan "*koop breektgeen huurkoop*". Dengan kata lain, semua kewajiban penjual akan beralih kepada pembeli

terakhir, sedang pembeli pertama tetap akan menjadi pemilik barang itu segera setelah ia melunasi pembayaran angsuran terakhir.

Setelah membahas pengertian jual beli dan sewa beli, akan lebih jelas kalau kita membahas apa pengertian *leasing* itu. *Leasing* menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang modal, serta menggunakan sebaik mungkin tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut.<sup>48</sup>

Meskipun *leasing* merupakan bentuk baru segi pembiayaan barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan, akan tetapi pada hakekatnya *leasing* adalah suatu bentuk khusus sewa menyewa, karena perjanjian *leasing* memuat ketentuan-ketentuan juridis yang amat khas dan dibuat dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomis yang khas pula. Maka dirasakan kurang memadai apabila istilah sewa menyewa dipakai bagi *leasing*. Oleh sebab itu istilah *leasing* tetap digunakan untuk menggambarkan bentuk perbuatan hukum yang baru. Selanjutnya dibandingkan dengan sewa menyewa biasa yang lazim kita kenal, perjanjian *leasing* menunjukkan perbedaan sebagai berikut :

*Lessor* baru akan membeli barang yang menjadi objek *leasing* setelah merundingkan dengan dan sepenuhnya atas petunjuk keinginan *lessee* (penyewa) yang memerlukan barang tersebut dan jenis barang yang akan disewakan ditentukan oleh *lessee*, bukan oleh *lessor*. Akibatnya bisa terjadi bahwa *lessor* menjadi pemilik dari beragam-ragam modal sesuai dengan keperluan para *lessee*. Kongkritnya adalah sebagai berikut, calon *lessee*

---

<sup>48</sup> Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Dahara prize, Semarang, 1990, hal. 1.

pertama-tama akan menghubungi pembuat/penyalur barang modal yang diperlukan. Setelah antara mereka dicapai kata sepakat tentang jenis, harga, kualitas dan sebagainya barang tersebut, *lessor* akan membeli barang dimaksud selanjutnya barang yang akan dibeli itu akan diserahkan di tempat dimana perusahaan *lessee* berada.

#### **D. Ciri-Ciri Perjanjian Leasing**

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

1. Diadakan untuk jangka panjang sesuai dengan masa kegunaan ekonomis barang yang bersangkutan,
2. Harga sewa sama dengan harga beli barang ditambah dengan bunga,
3. Semua risiko berkenaan dengan objek *leasing* sepenuhnya ditanggung oleh *lessee*,
4. *Lessee* wajib memelihara dan mengasuransikan objek *leasing* atas biaya dan risiko sendiri,
5. *Lessor* tidak memberi jaminan apapun sehubungan dengan objek *leasing*, dan
6. Pada akhir masa *leasing*, *lessee* mempunyai pilihan, membeli atau menyewa lagi atau mengembalikan objek *leasing* kepada *lessor*.<sup>49</sup>

Perjanjian *leasing* yang mempunyai ciri-ciri tersebut dinamakan

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hal. 9.

*financial lease*, yang pada hakekatnya berbeda dari bentuk *leasing* lain, seperti *operating lease* dan *renting*. Dalam hal *operating leasing*, risiko ekonomis leasing berada pada *lessor* dan bukan pada *lessee* seperti halnya *financial leasing*.

Bentuk usaha *leasing* di Indonesia mulai timbul sejak tahun 1974, dengan adanya Surat Keputusan Bersama Menteri keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I74, tertanggal 7 Pebruari 1974, sebagai salah satu sistem usaha leasing relatif masih muda usianya.

Seperti diketahui, *leasing* merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan. Di lain pihak, bank melakukan usahanya dalam bidang pembiayaan juga. Sepintas lalu, bidang ini seolah-olah dilaksanakan oleh dua instansi yang berbeda. Di dalam kenyataannya memang pembiayaan yang dilakukan oleh usaha leasing tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan oleh bank. *Leasing business* sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dianggap penting peranannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional. Usaha *leasing* dalam perwujudannya adalah membiayai penyediaan barang-barang modal, yang akan dipergunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, yang disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing*.

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

Berdasarkan cara ini, jelas akan dapat membantu guna meningkatkan perekonomian Indonesia dan diharapkan dapat berkembang dengan pesat pula. Jenis pembiayaan dengan menggunakan sistem *leasing* ini mulai banyak ditemukan di negara Indonesia, hal ini memang dapat dipahami mengenai sifat dari transaksi *leasing* itu sendiri yang mana menampung masalah-masalah yang tidak dapat dipecahkan dengan jenis pembiayaan biasa dari perbankan.

Setelah lebih dari sepuluh tahun *leasing* ada di Indonesia, banyak perkembangan-perkembangan yang berarti atas usaha *leasing*. Perkembangan ini tidak akan terjadi tanpa adanya dukungan dari masyarakat, terutama mereka yang secara langsung memperoleh manfaat dari *leasing* ini. Selain itu, pihak pemilik modal juga mempunyai andil atas perkembangan *leasing* di Indonesia dimana mereka menanamkan modalnya yang tidak sedikit jumlahnya. Mekanisme serta interaksi bisa terjadi karena selama ini pihak pemerintah, yang dalam hal ini adalah Departemen Keuangan, memberikan iklim yang baik yang memungkinkan *leasing* bisa tumbuh dengan baik.

Pada mulanya, yaitu sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia, hanya lima buah perusahaan *leasing* yang telah memperoleh izin

usaha leasing ini. Selanjutnya disebabkan karena adanya sokongan serta bantuan, diantaranya dari Menteri Keuangan dan di kalangan para pengusaha tertentu jumlah peminat di dalam usaha leasing ini berkembang sedemikian rupa sehingga cukup menggembirakan, sampai pada saat ini di Indonesia sudah cukup banyak.

### **E. Sifat Perjanjian Leasing**

Berbicara tentang sifat dan bentuk perjanjian leasing, justru disinilah kesulitan penguraiannya, disebabkan rumit dan kompleksnya masalah perjanjian leasing. Kalau diteliti secara mendalam leasing memiliki kaitan dengan pengaturan keuangan, perjanjian sewa menyewa, pemberian kredit, sewa beli (*huurkoop*), pemberian jasa, juga di latar belakang oleh hukum serta perpajakan, di samping mempunyai snagkut paut dengan masalah ekonomi.

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

Perkembangan usaha atau aktivitas *leasing*, kalau kita perhatikan secara praktek menyangkut tiga aspek yaitu hukum, pajak dan ekonomi. Titik tolak dalam masalah *leasing* semula didasarkan atas pemakaian barang *lease*. Untuk

bisa menjadi pemakai bagi *lessee* merupakan tujuan utama walaupun dikehendakinya dapat pula menjadi pemilik barang tersebut. Tentu saja dengan memperhatikan untung ruginya yang secara seksama perlu penelitian.

Memperoleh hak atas suatu barang leasing bukan satu-satunya cara. Cara lain misalnya, sewa-menyewa dan sewa beli, di antara sekian banyak keuntungan hak optie pembelian merupakan salah satu segi keuntungan yang menarik bagi kedua belah pihak.

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

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

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

2. Memperoleh pemakaian barang merupakan tujuan utama.

Tujuan pokok utama kontrak *leasing* ialah pihak *lessor* memberikan kepada pihak *lessee* hak pemakaian atas barang tertentu selama waktu telah ditetapkan, dengan ketentuan selama jangka waktu itu *lessor* tetap merupakan pemilik barang yang menjadi objek perjanjian itu.

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

Pemakaian secara ekonomis dari barang bergerak biasanya berbeda dengan barang tidak bergerak, oleh karena yang disebut pertama biasanya jangka waktu kegunaannya lebih pendek daripada kedua, sehingga nilai ekonomisnya pun untuk barang bergerak lebih singkat. Walaupun ada perbedaan lamanya waktu pemakaian, bila ditinjau dari segi ekonomi kedua jenis barang merupakan objek *leasing* yang sama.<sup>50</sup>

Setelah diuraikan sifat yang berkenaan dengan bentuk *leasing*, selanjutnya penulis menguraikan dua bentuk *leasing* yang umumnya dinamakan:

1. *Operating lease*, dan
2. *Direct lease*.<sup>51</sup>

Oleh John Mc. Coy sebagaimana dikutip oleh Siswanto memaparkan bentuk *leasing* tersebut sebagai berikut :

*Operating lease*, untuk suatu tujuan perhitungan keuangan adalah lease yang tidak mempunyai kriteria *direct financial lease*. *Operating lease* ini pada umumnya diuraikan sebagai sewa jangka pendek dimana si pemakai dapat untuk menggunakan barang yang disewa masih dapat dianggap produktif. Sedangkan pihak yang menyewakan (*lessor*) memberikan pelayanan-pelayanan yang masih ada kaitannya dengan kontrak sewa tersebut, misalnya pelayanan pemeliharaan, asuransi, maupun pembayaran pajak.

*Direct lease*, hal ini masih ada kaitannya dengan sewa sistem bayar penuh serta tidak dapat dibatalkan, yaitu suatu metode untuk memberi biaya (*financing*) dimana pihak *lessor* berusaha untuk memperoleh kembali

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 11.

<sup>51</sup> Komar Andasmita, *Serba-Serbi Tentang Leasing*, Diterbitkan Oleh Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, 1989, hal.15.

keseluruhan modal yang telah dikeluarkan untuk suatu pembelian barang yang telah ia sewakan, dari uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa menurut perjanjian di dalam kontrak leasing.<sup>52</sup>

## **F. Wanprestasi**

Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbal balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

Perjanjian kerja merupakan suatu perjanjian bertimbal-balik, kedua subjek hukumnya, yaitu pihak pemberi kerja dan penerima kerja tentu mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbal-balik sebagaimana diuraikan penulis terdahulu.

Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan: “ Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus

---

<sup>52</sup> Siswanto, *Peluang Bisnis di Indonesia dan Teknik Pembiayaan*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1984, hal. 73.

dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.<sup>53</sup>

Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.<sup>54</sup>

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu :

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi

---

<sup>53</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 44.

<sup>54</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hal. 33.

- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Dari beberapa kemungkinan penuntutan dari pihak yang dirugikan tersebut di atas bagi suatu perjanjian timbal-balik oleh ketentuan pasal 1266 KUH Perdata diisyaratkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, apabila satu pihak wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum dengan menuntut pembatalan perjanjian kepada hakim.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.<sup>55</sup>

Subekti mengemukakan bahwa: Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan

---

<sup>55</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hal. 89.

- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.<sup>56</sup>

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

#### **G. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)**

*Overmacht* adalah suatu keadaan yang dapat atau yang tidak dapat diketahui sebelumnya, yang menyebabkan kesukaran dalam pelaksanaan kontrak, yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan perikatan. Di dalam

---

<sup>56</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal. 23.

KUHPerdata, soal keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 dan 1245.

Kedua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Dasar pembuat undang-undang dimasukkannya *Overmacht* dalam bagian yang mengatur ganti rugi, ialah suatu alasan untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk membayar ganti rugi.

Debitur yang tidak dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya prestasi bukan karena kesalahannya, diwajibkan membayar gantirugi. Sebaliknya debitur bebas dari kewajiban membayar gantirugi, jika debitur karena keadaan memaksa tidak memberi atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau telah melakukan perbuatan yang seharusnya ia tidak lakukan.

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat.

Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat yaitu:<sup>57</sup>

- a) Kreditor tidak dapat lagi memintai pemenuhan prestasi.
- b) Debitur tidak lagi dapat dinyatakan wanprestasi, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi.
- c) Resiko tidak beralih kepada debitor.
- d) Kreditor tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal-balik.

---

<sup>57</sup> Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, hal. 221

Mengenai keadaan memaksa ada dua teori, yaitu teori obyektif dan teori subjektif: Menurut teori obyektif, debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasi bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Misalnya, penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat bencana tsunami.

Menurut teori subyektif terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadinya tidak dapat memenuhi prestasinya. Misalnya, A pemilik industri kecil harus menyerahkan barang kepada B, dimana barang-barang tersebut masih harus dibuat dengan bahan-bahan tertentu, tanpa diduga bahan-bahan tersebut harganya naik berlipat ganda, sehingga jika A harus memenuhi prestasinya ia akan menjadi miskin. Dalam hal ini ajaran subyektif mengakui adanya keadaan memaksa. Akan tetapi jika menyangkut industri besar maka tidak terdapat keadaan memaksa.<sup>58</sup>

Keadaan memaksa dapat bersifat tetap dan sementara. Jika bersifat tetap maka berlakunya perikatan berhenti sama sekali. Misalnya, barang yang akan diserahkan diluar kesalahan debitur terbakar musnah.

Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat sementara berlakunya perikatan ditunda. Setelah keadaan memaksa itu hilang, maka perikatan bekerja kembali. Misalnya, larangan untuk mengirimkan suatu barang dicabut atau barang yang hilang ditemukan kembali.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 223.