

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di Provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi.<sup>1</sup> Kota Pekanbaru mempunyai satu bandar udara internasional yaitu Bandar Udara Sultan Syarif Kasim II dan juga mempunyai terminal bus terminal antar kota dan antar provinsi Bandar Raya Payung Sekaki, serta dua pelabuhan di Sungai Siak, yaitu Pelita Pantai dan Sungai Duku. Saat ini Kota Pekanbaru sedang berkembang pesat menjadi kota dagang yang multi-etnik, keberagaman ini telah menjadi kepentingan bersama untuk dimanfaatkan bagi kesejahteraan masyarakatnya.

Kota Pekanbaru memang tengah tumbuh dengan baik. Berbagai pembangunannya makin bergeliat. Hal ini dapat kita lihat pada Suasana Purna MTQ yang sangat artistik dan indah dari segi arsitekturnya. Saat ini gedung ini sering dipakai sebagai pusat pameran kesenian dan bisnis.

---

<sup>1</sup> Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, diakses pada 2 September 2017 pukul 17.58 dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru)

## 1. Letak Geografis Kota Pekanbaru

Secara geografis Kota Pekanbaru memiliki posisi strategis berada pada jalur Lintas Timur Sumatera, terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang dan Jambi, dengan wilayah administratif, diapit oleh Kabupaten Siak pada bagian utara dan timur, sementara bagian barat dan selatan oleh Kabupaten Kampar.

Kota ini dibelah Sungai Siak yang mengalir dari barat ke timur dan berada pada ketinggian berkisar 5-50 meter diatas permukaan laut. Kota ini termasuk beriklim tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara 34,1°C hingga 35,6 °C dan suhu minimum antara 20,2 °C hingga 23,0 °C. Kota Pekanbaru terletak antara 101°C 14' – 101°C 34' Bujur Timur dan 0°25' - 0°45' Lintang Utara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 1987 Tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari lebih kurang 62,96 Km<sup>2</sup> menjadi lebih kurang 446,50 Km<sup>2</sup> terdiri dari 8 kecamatan dan 45 kelurahan /desa<sup>2</sup>.

**Tabel II.1**  
**Batas Kota Pekanbaru**

No.	Batas	Kabupaten/Kota
1.	Sebelah Utara	Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
2.	Sebelah Selatan	Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
3.	Sebelah Timur	Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
4.	Sebelah Barat	Kabupaten Kampar

Sumber : BPS Kota Pekanbaru 2015

<sup>2</sup> Badan Pusat Statistik, *Pekanbaru Dalam Angka*, 2014, h. 3

## 2. Kependudukan dan Ketenagakerjaan di Kota Pekanbaru

Masalah kependudukan di Kota Pekanbaru sama halnya seperti daerah lain di Indonesia. Untuk mencapai manusia yang berkualitas dengan jumlah penduduk yang tidak terkendali akan sulit tercapai. Program kependudukan yang meliputi pengendalian kelahiran, menurunkan tingkat kematian bagi bayi dan anak, perpanjangan usia dan harapan hidup, penyebaran penduduk yang seimbang serta pengembangan potensi penduduk merupakan modal pembangunan yang harus ditingkatkan<sup>3</sup>.

Berikut adalah tabel jumlah penduduk kota pekanbaru pada tahun 2013-2015 :

**Tabel II.2**  
**Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2011-2015**

No.	Tahun	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	2011	403.900	398.888	802.788
2.	2012	456.386	441.382	897.768
3.	2013	477.151	460.788	937.939
4.	2014	490.339	474.219	964.558
5.	2015	508.961	490.070	999.031

Sumber : BPS Kota Pekanbaru 2015

Dari tabel diatas, maka dapat kita lihat jumlah penduduk di Kota Pekanbaru terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, yaitu jumlah penduduk pada tahun 2014 sebanyak 964.558 jiwa dan tahun 2013 sebanyak 937.939 jiwa. Penduduk Kota Pekanbaru mengalami pertambahan sebanyak 26.619 jiwa (2,84%).

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 65

### 3. Agama di Kota Pekanbaru

Agama Islam merupakan salah satu agama yang dominan dianut oleh masyarakat Kota Pekanbaru, sementara pemeluk agama Kristen, Buddha, Katolik, dan Hindu juga terdapat di kota ini. Data yang dikumpulkan Kementerian Agama menunjukkan bahwa pada tahun 2015 di Kota Pekanbaru terdapat masjid dan gereja. Banyaknya jemaah haji yang berangkat ke Mekah terus meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2015, jemaah haji yang berangkat ke Mekah berjumlah 1.116 orang yang terdiri dari 482 laki-laki dan 634 perempuan.<sup>4</sup> Berikut ini adalah persentase agama yang ada di Kota Pekanbaru pada tahun 2015 :

**Tabel II.3**  
**Persentase Agama di Kota Pekanbaru Tahun 2015**

No.	Agama	Persentase
1.	Islam	90 %
2.	Kristen Protestan	4,2 %
3.	Khatolik	2,3 %
4.	Hindu	0,3 %
5.	Budha	3,1 %
6.	Kong huchu	0,1 %

Sumber : BPS Kota Pekanbaru 2015

Dari tabel diatas, maka dapat dijelaskan bahwa pemeluk agama Islam 90 %, Kristen Protestan 4,2 %, Khatolik 2,3 %, Hindu 0,3 %, Budha 3,1 %, Kong huchu 0,1 %.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 98

Kota Pekanbaru merupakan kota dengan jumlah penduduk paling banyak di provinsi Riau. Etnis Minangkabau merupakan masyarakat terbesar dengan jumlah sekitar 37,7% dari seluruh penduduk kota. Mereka umumnya sebagai pedagang dan telah menempatkan bahasa Minang sebagai pengantar selain bahasa Melayu dan bahasa Indonesia. Selain orang-orang Minang, perekonomian kota banyak dijalankan oleh masyarakat Tionghoa. Beberapa perkebunan besar dan perusahaan ekspor-impor banyak dijalankan oleh pengusaha-pengusaha Tionghoa. Sementara etnis Melayu, Jawa dan Batak juga memiliki proporsi yang besar sebagai penghuni kota ini.

#### 4. Pendidikan di Kota Pekanbaru

Pendidikan merupakan sarana untuk mencerdaskan kehidupan bangsa, oleh sebab itu atau tidaknya pembangunan banyak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan penduduknya. Pada tahun 2012, jumlah sekolah, murid, guru dan kelas disemua tingkat sekolah dalam lingkungan Depdikbud tidak banyak mengalami perubahan<sup>5</sup>.

**Tabel II.4**

**Jenis Tingkat Pendidikan di Kota Pekanbaru tahun 2015**

Keterangan	Tamat PT	Tamat SD	Tamat SLTA	Tamat SLTP	Tidak/Belum Tamat SD
<b>Jumlah Laki-Laki</b>	43.802	36.873	162.839	68.106	7.495
<b>Jumlah Perempuan</b>	48.116	42.348	147.204	64.802	9.976
<b>Total</b>	<b>91.918</b>	<b>76.221</b>	<b>310.043</b>	<b>132.908</b>	<b>17471</b>

Sumber : BPS Kota Pekanbaru 2015

<sup>5</sup> Badan Pusat Statistik, *op.cit*, hlm. 96

Berdasarkan grafik dan tabel diatas, maka dapat dilihat bahwa rata-rata penduduk yang ada di Kota Pekanbaru lebih banyak menamatkan pendidikannya yaitu di tingkat SLTA yaitu dengan total 310.043, sementara itu yang menamatkan pendidikan di tingkat SLTP sebanyak 132.908, di tingkat perguruan tinggi sebanyak 91.918, di tingkat SD sebanyak 79.221, dan yang tidak/belum tamat SD sebanyak 17.471.

## **B. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian**

### **1. Prinsip Kehati-hatian**

Penilaian ini telah lama dikenal oleh Bank karena sudah ada prinsip ini terdapat didalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.<sup>6</sup>

#### *a. Character*

Penilaian watak atau karakter nasabah debitur yang dihubungkan dengan tanggung jawabnya dalam membayar kredit. Penilaian ini didasarkan pada hubungan nasabah debitur yang selama ini telah terjalin dengan bank. Penilaian juga dapat dilaksanakan dengan perolehan data-data yang disampaikan dalam permohonan kreditnya. Bank akan menilai apakah nasabah sudah secara jujur memberikan datanya kepada Bank, sehingga dengan begitu Bank dapat menilai watak dari nasabah debitur tersebut.

#### *b. Capacity*

Nasabah debitur tentunya mempunyai tujuan dari pengajuan kredit kepada Bank. Bank kemudian akan melihat apakah nasabah debitur tersebut berdasarkan kemampuannya dapat memenuhi pelunasan kredit tersebut. Bank akan melihat kemampuan nasabah debitur tersebut, seperti latar belakang pendidikan atau pengalamannya.

---

<sup>6</sup> Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

c. *Capital*

Modal yang dimiliki oleh nasabah debitur juga menjadi faktor keyakinan Bank dalam memberikan kredit. Bank biasanya meminta laporan keuangan nasabah debitur, yang nantinya akan dikaji oleh pihak Bank, apakah nasabah debitur tersebut dengan modal yang dimilikinya dapat memenuhi pelunasan kreditnya.

d. *Collateral*

Jaminan adalah salah satu faktor yang menjadi penentu keyakinan Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debitur. Bank akan menilai apakah jaminan tersebut nantinya dapat memenuhi pelunasan kredit dari nasabah debitur.

e. *Condition of economy*

Kondisi ekonomi juga harus diperhatikan oleh pihak Bank dalam memberikan kredit. Tentunya hal ini dikarenakan kredit sangat berhubungan erat dengan ekonomi. Bank sebagai lembaga yang mempunyai fungsi *intermediary* harus sangat berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya. Bank sebagai jantung perekonomian negara tidak boleh sembarangan dalam melakukan kegiatan usaha, karena nantinya akan sangat berpengaruh pada ekonomi negara. Begitu pula dengan pemberian kredit, Bank harus memperhatikan apakah kondisi ekonomi saat ini memungkinkan untuk memberikan kredit, dan seberapa besar jumlah kredit yang dapat diberikan.

## 2. Pengertian Perjanjian

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berjudul “perihal perikatan” perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”, sebab dalam buku ke-III itu, diatur juga perihal persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarnemng*). Tetapi, sebagian besar buku

ke-III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi, berisikan hukum perjanjian.<sup>7</sup>

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan, dan andai kata dibuat tertulis maka perjanjian bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian, Undang-Undang menentukan bentuk tertentu apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian.<sup>8</sup>

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Ketentuan Pasal ini kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1982, hlm 122

<sup>8</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti – Teori, Contoh, dan Aplikasi*, ANDI Yogyakarta, 2010, hlm. 45.



- Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;
  - c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;
  - d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.<sup>9</sup>

Sehubung terdapatnya kelemahan didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu; Pengertian perjanjian menurut Subekti yaitu “Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>10</sup> Adapun juga pengertian perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad dimana menyebutkan “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”<sup>11</sup> Selanjutnya pengertian perjanjian menurut Handri Raharjo menyebutkan “Perjanjian merupakan suatu hubungan

---

<sup>9</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 224-225.

<sup>10</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm 1

<sup>11</sup>*Ibid*,

hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”<sup>12</sup> dan selanjutnya menurut R.Wirjono Prodjodikoro mengatakan suatu perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana pihak berjanji atau dianggap berjanjian untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”<sup>13</sup>

### 3. Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat-syarat sah perjanjian yaitu :

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup>Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm 42.

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm 228-230.

- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dimungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.<sup>15</sup>

- c. Ada suatu hal tertentu (objek)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Jika pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nietig, void*).<sup>16</sup>

- d. Ada suatu sebab yang halal (*causa*)

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak mempedulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak

---

<sup>15</sup>*Ibid.* hlm 231

<sup>16</sup>*Ibid.*

serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>17</sup>

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum 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 pembatalan kepada Hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan kemuka Hakim, dan Hakim menyatakan perjanjian batal, karena tidak memenuhi syarat objektif.

#### **4. Asas-Asas Perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut ini:

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm 232

- a. Asas kebebasan berkontrak. Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam Undang-Undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.<sup>18</sup>
- b. Asas pelengkap. Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang. tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan Undang-Undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja.<sup>19</sup>
- c. Asas konsensual. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu tidak terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat cukup secara lisan saja. Tetapi ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis, misalnya perjanjian perdamaian, hubah, pertanggunggaan. Tujuannya ialah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan.<sup>20</sup>
- d. Asas obligator. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja,<sup>21</sup>
- e. Asas tidak boleh main hakim sendiri. Asas ini patut mendapat perhatian karena apabila dalam suatu perjanjian yang telah dibuat dengan kesepakatan bersama antara para pihak, dan kemudian ternyata tidak bisa dipenuhi oleh salah satu pihak yang seharusnya berkewajiban melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah dibuat, dengan sendirinya terjadi *breach of contract* atau pelanggaran terhadap kesepakatan. Oleh karena itu, dalam keadaan demikian, pihak yang melakukan wanprestasi harus dapat dipaksa untuk memenuhi kewajibannya.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup>Abdulkadir Muhammad. *Op.cit.*, hlm 225

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm 226

<sup>20</sup>*Ibid*.

<sup>21</sup>*Ibid*.

<sup>22</sup>I.G.Rai Widjaya, *op.cit.* hlm 31

## 5. Cara Membuat Perjanjian

Tidak ada aturan baku dalam membuat sebuah perjanjian, artinya bentuk/format dan isinya diserahkan kepada masing-masing pihak, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam hukum perjanjian. Intinya, perjanjian yang dibuat para pihak harus dapat menampung segala kebutuhan dari para pihak yang membuatnya dan harus sedetail mungkin karena semakin detail sebuah perjanjian maka akan memudahkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut karena tidak menimbulkan penafsiran ganda dan memperkecil celah pihak lain untuk melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuat.

Seperti telah dijabarkan di atas bahwa pada dasarnya tidak ada aturan yang mengikat dalam membuat perjanjian namun sebuah perjanjian idealnya memuat:

- 1) Identitas para pihak dan saksi
- 2) Objek perjanjian
- 3) Harga kesepakatan
- 4) Sistem pembayaran
- 5) Hak dan kewajiban pihak pertama
- 6) Hak dan kewajiban pihak kedua
- 7) Penyelesaian perselisihan: secara kekeluargaan atau pengadilan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku
- 8) Waktu perjanjian
- 9) Syarat keaslian perjanjian.<sup>23</sup>

## 6. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya. Dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup

---

<sup>23</sup>Hendri Raharjo, *op.cit*, hlm109-110

memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontraprestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh bank, karena tu diperlukan kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut termasuk didalamnya untuk menentukan pemberian kredit.<sup>24</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan:<sup>25</sup>

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Istilah leasing sebenarnya berasal dari kata lease, yang berarti sewa menyewa, karena memang dasarnya leasing adalah sewa menyewa. Jadi leasing merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa. Tetapi kemudian dalam dunia bisnis berkembanglah sewa menyewa dalam bentuk khusus yang disebut leasing itu atau kadang-kadang disebut sebagai lease saja, dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia leasing sering diistilahkan dengan "sewa guna usaha".<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm 217

<sup>25</sup> Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>26</sup> Martono, 2003, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Ekonisia, Yogyakarta, hal. 113.

Tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan leasing itu antara lain disebutkan dalam 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/I/1974, tentang Perizinan Usaha Leasing. Dalam surat keputusan bersama tersebut, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan leasing adalah :

“Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) dari perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama”.

Selanjutnya menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/ 1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing), yang dimaksudkan dengan leasing adalah : “Suatu 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 dipergunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Sedangkan Kieso and Weygandt mendefinisikan leasing sebagai berikut: "Lease adalah perjanjian kontraktual antara lessor dan lessee yang memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan properti tertentu, yang dimiliki oleh lessor, selama periode waktu tertentu dengan membayar



sejumlah uang (sewa) yang sudah ditentukan, yang umumnya dilakukan secara periodik.”<sup>27</sup>

Dari beberapa definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sebenarnya yang dimaksud dengan leasing adalah suatu perjanjian antara dua belah pihak yang biasa disebut dengan lessee (*penyewa barang modal*) dan lessor (*pemilik barang modal*) dimana perjanjian tersebut mempunyai jangka waktu atau durasi yang bervariasi dan juga pembayaran sewa yang dilakukan secara bertahap. Pada umumnya jumlah sewa ditetapkan sedemikian rupa sehingga lessor dapat menutup biaya aktiva yang dileasing ditambah pengembalian yang wajar selama masa lease. Berdasarkan definisi-definisi tersebut di atas, dapat disebutkan bahwa yang menjadi elemen-elemen dari suatu leasing adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

a. Suatu Pembiayaan Perusahaan

Awal mulanya leasing memang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan kepada perusahaan tertentu yang memerlukannya. Tetapi dalam perkembangan kemudian, bahkan leasing dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukan barang untuk kegiatan usaha. Misalnya dalam praktek cukup banyak perusahaan leasing memberikan pembiayaan dalam bentuk leasing kepada seseorang untuk membeli kendaraan bermotor baik untuk keperluan bisnis maupun untuk keperluan lainnya.

b. Penyediaan Barang Modal

Unsur selanjutnya dari leasing adalah adanya penyediaan barang modal, biasanya oleh pihak supplier atas biaya dari lessor. Barang modal tersebut akan dipergunakan oleh lessee umumnya untuk kepentingan bisnisnya. Barang modal ini sangat bervariasi. Misalnya

<sup>27</sup> Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt, Terry D. Warfield, 1998, Jilid 3, Akuntansi Intermediate, Edisi Kesepuluh, Erlangga, Jakarta, hal. 232.

<sup>28</sup> Siswanto Sutojo, 2005, Peluang Bisnis di Indonesia dan Teknik Pembiayaannya, PT Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, hal. 60.

berupa mesin-mesin, pesawat terbang, peralatan kantor seperti komputer, mesin foto copy, kendaraan bermotor, dan sebagainya. Menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tersebut di atas, maka yang dimaksudkan dengan barang modal adalah: "Setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee".

c. Keterbatasan Jangka Waktu

Salah satu unsur penting dari lembaga leasing adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Sehingga, apabila ada deal-deal yang tidak terbatas jangka waktunya, ini belumlah dapat dikatakan leasing melainkan hanya sewa menyewa biasa. Biasanya dalam kontrak leasing ditentukan untuk berapa tahun leasing tersebut dilakukan. Selanjutnya setelah jangka waktu tertentu tersebut berakhir, ditentukan pula bagaimana status kepemilikan dari barang tersebut. Misalnya pada saat itu kepada lessee diberikan "hak opsi", yakni pilihan apakah lessee akan membeli barang tersebut pada harga yang telah terlebih dahulu disepakati bersama, atau lessee tetap menyewanya, ataupun mengembalikan barang kepada pihak lessor.

Dalam hubungan leasing dengan hak opsi, maka oleh Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991, tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) ditentukan bahwa jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga kategori sebagai berikut:

- 1) Jangka Singkat, yaitu minimal dua tahun, dan berlaku bagi barang modal golongan I;
- 2) Jangka Menengah, yaitu minimal tiga tahun, dan berlaku bagi barang modal golongan II dan III; dan
- 3) Jangka Panjang, yaitu minimal tujuh tahun, dan berlaku bagi golongan bangunan. Penggolongan barang modal kepada golongan I, II dan III tersebut sesuai penggolongan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan.

d. Pembayaran Kembali Secara Berkala

Karena lessor telah membayar lunas harga barang modal kepada pihak penjual atau supplier, maka kewajiban lessee kemudian untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal kepada lessor. Besarnya dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontrak leasing. Dilihat dari segi angsuran pembayaran ini, maka leasing mirip dengan suatu kredit bank, dengan barang modal itu sendiri sebagai agunannya.

e. Hak Opsi untuk Membeli Barang Modal

Hak opsi yang dimiliki oleh lessee untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu pula, juga merupakan salah satu unsur dari leasing. Artinya, di akhir masa leasing, diberikan hak (bukan kewajiban) kepada lessee untuk memilih apakah membeli barang modal tersebut dengan harga yang telah terlebih dahulu ditetapkan dalam kontrak leasing yang bersangkutan atau memperpanjang kontrak leasing yang bersangkutan. Walaupun tidak semua jenis leasing memberikan hak opsi tersebut, tetapi ada kemungkinan diberikan hak opsi ini. Karena disamping leasing yang memberi hak opsi, ada juga jenis leasing yang sama sekali tidak memberikan hak opsi tersebut kepada lessee, melainkan harus menyerahkan kembali barang modal tersebut kepada pihak lessor-nya di akhir masa leasing. Tetapi ada juga leasing yang justru memberi hak kepemilikan kepada pihak lessee di akhir masa leasing tanpa perlu memberikan hak opsinya, misalnya kebanyakan leasing terhadap kendaraan bermotor yang terjadi dewasa ini.

f. Nilai Sisa (Residu)

Nilai sisa merupakan besarnya jumlah uang yang harus dibayar kembali kepada lessor oleh lessee diakhir masa berlakunya leasing atau pada saat lessee mempunyai hak opsi. Nilai sisa biasanya sudah terlebih dahulu ditentukan bersama dalam kontrak leasing.

Dari pengertian tersebut kita dapat melihat adanya suatu kontraprestasi yang akan diterima kreditur pada masa yang akan datang berupa jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi, adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Disini terlihat bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontra prestasi.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup>*Ibid*

Tujuan perkreditan harus diarahkan untuk kepentingan bank, yaitu:

- a. Membantu perkembangan kegiatan ekonomi sesuai dengan kebijaksanaan dan program pemerintah dengan tetap mendasarkan pada persyaratan bank secara teknis dan wajar.
- b. Mencari keuntungan yang layak bagi bank
- c. Membantu perluasan pemanfaatan jasa-jasa perbankan lainnya, tanpa mengabaikan prinsip-prinsip kredit itu sendiri.

Tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk pencapaian suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank.<sup>30</sup>

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia, adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit diadakan pada hakikatnya, adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1754 s/d 1769. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup>Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, ANDI, Yogyakarta, 1997, hlm.111.

<sup>31</sup>Djumhana *Ibid.*, hlm 227

Tentang bagaimana hakikat dari perjanjian kredit jika dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka secara yuridis, perjanjian kredit dapat dilihat dari 2 (dua) segi pandang sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam pakai habis
- b. Perjanjian kredit sebagai perjanjian khusus.

Jika perjanjian kredit sebagai perjanjian khusus, maka tidak ada perjanjian bernama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut dengan perjanjian kredit. Karena itu, yang berlaku adalah ketentuan umum dari hukum perjanjian tentunya ditambah dengan klausul-klausul yang telah disepakati bersama dalam kontrak yang bersangkutan.

Selanjutnya, penggolongan perjanjian kredit sebagai perjanjian bernama dalam tampilannya sebagai perjanjian pinjam pakai, maka di samping terhadapnya berlaku ketentuan umum tentang perjanjian, berlaku juga ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian pinjam pakai habis. Hal ini berbeda dengan perjanjian pinjam pakai biasa, dimana yang harus dikembalikan oleh debiturya adalah fisik dari benda yang dipinjam. Sementara dalam perjanjian pinjam pakai habis, yang dikembalikan adalah nilai dari benda yang dipinjam pakai tersebut.<sup>32</sup>

Dasar hukum untuk leasing yang utama adalah asas kebebasan berkontrak, seperti yang terdapat dalam 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh perundang-undangan, maka leasing berlaku dan ketentuan tentang perikatan seperti yang

---

<sup>32</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 117

terdapat dalam buku ketiga BW, berlaku juga untuk leasing. Namun demikian, di samping alas hukum mengenai asas kebebasan berkontrak, terdapat beberapa alas hukum lain. Di antaranya adalah:

- a. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep-38/MK/IV/1/1972, tentang Lembaga Keuangan, yang telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 562/KMK/011/1982.
- b. Keputusan Presiden RI, No. 61 Tahun 1988, tentang Lembaga Pembiayaan.
- c. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.17/2000 tentang Pembiayaan Perusahaan.
- d. Keputusan Menteri Keuangan RI, No. 634/KMK.013/1990, tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing).
- e. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991, tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).

Menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal<sup>33</sup> jenis-jenis leasing yang sudah dikenal secara umum antara lain:

- a. *Finance Lease* (Sewa Guna Usaha Pembiayaan)  
Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha (*lessor*) adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Selama masa sewa guna usaha, penyewa guna usaha melakukan pembayaran sewa guna usaha secara berkala dimana jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*), kalau ada, akan mencakup pengembalian harga barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan sewa guna usaha.
- b. *Operating Lease* (Sewa Menyewa Biasa)  
Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha (*lessor*) membeli barang modal dan selanjutnya disewagunausahakan kepada penyewa guna usaha. Dalam operating lease, jumlah seluruh pembayaran sewa guna berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perusahaan sewa guna usaha dalam operating lease biasanya bertanggung jawab atas biaya-biaya pelaksanaan sewa guna usaha seperti asuransi, pajak maupun pemeliharaan barang modal yang bersangkutan.

---

<sup>33</sup> Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, 1994, Akuntansi Leasing (Sewa Guna Usaha), Edisi Pertama, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm 129.

c. *Sales-Type Lease* (Sewa Guna Usaha Penjualan)

Sewa guna usaha jenis ini merupakan transaksi pembiayaan sewa guna usaha secara berkala (*direct finance lease*) dimana dalam jumlah transaksi termasuk laba yang diperhitungkan oleh pabrik atau penyalur yang juga merupakan perusahaan sewa guna usaha. Sewa guna usaha jenis ini seringkali merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.

d. *Leveraged Lease*

Transaksi sewa guna usaha jenis ini melibatkan setidaknya tiga pihak, yakni penyewa guna usaha, perusahaan sewa guna usaha, dan kreditor jangka panjang yang membiayai bagian terbesar dari transaksi sewa guna usaha.

## 7. Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan alat bukti, karena hakekatnya pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat bukti bila terjadi masalah dikemudian hari.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal itu terdapat kata-kata: penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain.

Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam Instruksi tersebut ditegaskan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan Debitur atau antara Bank sentral dan Bank-Bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditunjukkan kepada segenap Bank Devisa Nomor 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh Bank kepada Debiturnya menjadi pasti bahwa:

- a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit.
- b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan Debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm 99-100



## 8. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir apabila :

- a. Ditentukan oleh undang-undang
- b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.<sup>35</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Leasing

Leasing adalah salah satu jenis lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal.<sup>36</sup> Leasing merupakan pranata hukum yang baru. Disatu pihak leasing mirip sewa menyewa, tetapi di lain pihak leasing juga mengandung unsur-unsur jual beli. Bahkan unsur-unsur perjanjian pinjam meminjam pun juga ada.

Walaupun masih terbilang muda usia, bangunan hukum yang disebut leasing sudah cukup populer dalam dunia bisnis dewasa ini. Mulai dari leasing barang modal yang terbilang mahal, seperti leasing pesawat terbang oleh perusahaan-perusahaan penerbangan, sampai kepada leasing atas barang keperluan kantor maupun keperluan sehari-hari, bahkan terhadap yang tidak ada sangkut pautnya dengan bisnis, seperti leasing atas kendaraan bermotor yang dipergunakan secara pribadi sehari-hari. Hampir seluruh bidang bisnis

---

<sup>35</sup>R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta,Bandung,1987,hlm 68

<sup>36</sup> Subagyo, Sri Famawati, Rudy Badrudin, Astuti Purnamawati, Algifari, 2002, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Yogyakarta, hal. 6.

maupun non bisnis telah dimasuki oleh bisnis leasing, tidak hanya terbatas pada bidang transportasi, industri, konstruksi, pertanian, pertambangan, perkantoran, kesehatan, dan lain-lain. Tidak terlalu mengherankan jika pranata hukum yang disebut leasing ini cepat sekali perkembangannya.

Dewasa ini bahkan sudah memasuki di banyak kabupaten di Indonesia. Kesulitan realisasi pemerataan kredit bank, terutama bagi pengusaha golongan menengah bawah, dapat diisi oleh leasing. Walaupun sebenarnya jasa leasing sering juga dimaksudkan untuk perusahaan-perusahaan kelas atas, misalnya untuk pengadaan pesawat terbang. Karena itu, sebenarnya leasing diperuntukkan bagi segenap lapisan perusahaan, dalam tingkat manapun. Leasing barang-barang modal untuk perusahaan menengah ke bawah, dikenal dengan nama *Vendor Lease Program*. Maksudnya, perusahaan menengah ke bawah yang memerlukan barang modal tersebut, misalnya keperluan akan kendaraan niaga, mesin percetakan, dan sebagainya, kemudian barang-barang tersebut disediakan oleh vendor atau supplier lewat pendanaan leasing.

Leasing adalah suatu bangunan hukum yang tidak lain merupakan improvisasi dari pranata hukum konvensional yang disebut "sewa menyewa" (lease). Dikatakan konvensional, karena ternyata sewa menyewa itu merupakan bangunan tua dan sudah lama sekali ada dalam sejarah peradaban umat manusia. Pranata hukum sewa menyewa yang dikembangkan sebagai ilmu pengetahuan telah terekam dalam sejarah, kurang lebih 4500 tahun

sebelum masehi. Yakni sewa menyewa yang dipraktekkan dan dikembangkan oleh orang-orang Sumeria.<sup>37</sup>

Sementara leasing dalam arti modern pertama kali berkembang di Amerika Serikat, dan kemudian menyebar ke Eropa bahkan ke seluruh dunia, tidak terkecuali Indonesia. Di Amerika Serikat, leasing dalam arti modern ini pertama kali diperkenalkan yaitu leasing yang berobjekkan kereta api. Bahkan dalam tahun 1850, telah tercatat adanya perusahaan leasing yang pertama di Amerika Serikat yang beroperasi di bidang leasing kereta api.<sup>38</sup> Selanjutnya, masih di Amerika Serikat, pada tahun 1877, *The Bell Telephone Company* memperkenalkan leasing di bidang pelayanan telepon kepada para pelanggannya. Agak lama setelah itu, yaitu dalam tahun 1952, perusahaan leasing di San Fransisco (USA) telah juga memperkenalkan leasing terhadap produk-produk tertentu.

Selanjutnya pranata hukum leasing ini berkembang ke seluruh dunia seiring dengan arus globalisasi. Di Amerika Serikat, perkembangan pranata hukum leasing ini cukup pesat. Selama dasawarsa 1980-an, volume leasing bertambah rata-rata 15% tiap tahunnya. Dan menjelang dasawarsa 1980-an tersebut, kurang lebih sepertiga dari pengadaan peralatan bisnis baru di sana dilakukan dalam bentuk leasing. Demikianlah di USA, bank-bank dan perusahaan leasing hidup subur sebagai lessor.

---

<sup>37</sup> Uyatmi, Sri dan Sudiarto J., 1992, *Problematika Leasing di Indonesia*, Arikha Media Cipta, Jakarta, hlm 65

<sup>38</sup> Eddy P. Soekadi, 1990, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 19.

Disamping itu, bahkan perusahaan pemegang trademark terkenal juga ikut menjadi lessor. Tercatat misalnya, sejak dasawarsa 1980-an, perusahaan GATX merupakan lessor terbesar untuk leasing railcars. Sementara IBM merupakan lessor terbesar untuk leasing komputer, Xerox merupakan lessor terbesar pula untuk leasing mesin fotocopy.<sup>39</sup> Eksistensi pranata hukum leasing di Indonesia baru terjadi diawal dasawarsa 1970-an, dan baru diatur untuk pertama kali dalam perundang-undangan Republik Indonesia ditahun 1974. Beberapa peraturan ditahun 1974 tersebut merupakan tonggak sejarah perkembangan hukum tentang leasing di negeri ini. Peraturan peraturan tersebut adalah :

- a. 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/1/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP. 649/MK/IV/5/1974, tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep. 650/MK/IV/5/1974, tanggal 6 Mei 1974 tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Meterai Terhadap Usaha Leasing.
- d. Pengumuman Direktur Jenderal Moneter Nomor: Peng-307/DJM/ 111.1/7/1974, tanggal 8 Juli 1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Leasing. Setelah berbagai peraturan yang dikeluarkan di tahun 1974, ada beberapa peraturan lagi yang terbit di tahun-tahun kemudiannya. Perkembangan sejarah bisnis leasing di Indonesia sangat erat kaitannya dengan policy pemerintah yang tertuang dalam peraturan-peraturan tersebut.

---

<sup>39</sup> Richard A. Brealey dan Stewart C. Myers, 1991, Principles of Corporate Chance, McGrawHill, New York,, hal. 653.

Perkembangan leasing dalam sejarah di Indonesia tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam tiga fase sebagai berikut:<sup>40</sup>

a. Fase Pengenalan

Fase pertama yang merupakan fase pengenalan dari bisnis leasing di Indonesia terjadi antara tahun 1974 sampai dengan tahun 1983. Fase pertama ini dimulai dengan keluarnya beberapa peraturan tahun 1974 yang khusus mengatur tentang pranata hukum leasing tersebut. Dalam fase ini, leasing belum begitu dikenal masyarakat, dan dalam perkembangannya tidak begitu pesat. Konsekuensinya, jumlah perusahaan leasing waktu itu belum seberapa dan jumlah transaksinyapun masih relatif kecil. Sampai dengan tahun 1980, jumlah perusahaan leasing hanya berjumlah 5 (lima) buah dengan besarnya kontrak 22,6 miliar rupiah. Sampai dengan tahun 1984, jumlah perusahaan leasing bertambah sehingga seluruhnya menjadi 48.

b. Fase Pengembangan

Fase kedua yang merupakan fase pengembangan ini terjadi kira-kira antara tahun 1984 sampai dengan tahun 1990. Dalam fase kedua ini, bisnis leasing cukup pesat perkembangannya berbarengan pesatnya pertumbuhan bisnis di Indonesia. Hal ini terlihat misalnya pada indikator peran dan kontribusi leasing terhadap investasi nasional Secara keseluruhan. Dalam hal ini, dari 2,60% di tahun 1986 misalnya, menjadi 6,32% di tahun 1989. Demikian juga perkembangan perusahaan dan jumlah besarnya kontrak leasing, di mana jumlah perusahaan sebanyak 89 buah di tahun 1986, dengan nilai kontrak 645 miliar rupiah, bertambah menjadi seluruhnya 122 buah perusahaan di tahun 1990, dengan nilai kontraknya tidak kurang dari 4,061 triliun rupiah.

Pada fase kedua ini, beberapa segi operasionalisasi leasing telah berubah, misalnya dalam hal metode perhitungan penyusutan aset untuk kepentingan perpajakan. Hal ini akibat dari berlakunya Undang-Undang Pajak 1984. Sementara sistem pelaporan pajak dalam periode kedua ini masih memakai operating method seperti pada fase sebelumnya, tetapi dengan beberapa distorsi.

---

<sup>40</sup> Munir Fuady, Hukum tentang Pembiayaan, 2006, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 14-16 buah dengan total kontrak 436,1 miliar rupiah.

c. Fase Konsolidasi

Fase ketiga, yang merupakan fase konsolidasi dari perkembangan leasing di Indonesia ini, terjadi sejak tahun 1991 sampai sekarang. Pada periode ini izin-izin pendirian perusahaan leasing yang sebelumnya agak diperketat, kemudian dibuka kembali. Perusahaan multifinance juga banyak didirikan pada periode ini. Salah satu perubahan yang terjadi dalam fase konsolidasi ini adalah diubahnya sistem perpajakan, dari semula dengan operating method berubah menjadi financial method. Perubahan sistem perhitungan perpajakan ini mulai berlaku sejak 19 Januari 1991, berdasarkan ketentuan dalam SK Menteri. Walaupun perkembangan bisnis leasing sudah mulai terasa di Indonesia, banyak pihak berucap bahwa perkembangannya sebenarnya masih jauh seperti yang diharapkan. Hal ini antara lain disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- a) Karena bisnis leasing masih terbilang relatif baru.
- b) Kurang promosi dan lemahnya aturan hukum.
- c) Masyarakat masih lebih terfokus pada barang-barang primer, dan belum terhadap barang-barang lainnya.
- d) Ada anggapan sementara pihak bahwa beban yang dipikul oleh para pihak lebih besar dibandingkan dengan fasilitas perbankan.
- e) Untuk leasing barang-barang tertentu dibutuhkan jaminan, sehingga orang cenderung memilih sistem perbankan.

**D. Tinjauan Umum Asas Itikad Baik**

Pengertian Itikad baik

Perkembangan itikad baik dalam hukum Romawi tidak lepas kaitannya dengan evolusi hukum kontrak itu sendiri. Pada mulanya hukum Romawi hanya mengenal *iudicia stricti iuris*, yakni kontrak yang lahir dari perbuatan menurut hukum (*negotium*) yang secara ketat dan formal mengacu ke *ius civile*. Apabila hakim menghadapi kasus kontrak semacam itu, ia harus memutusnya sesuai dengan hukum. Hakim terikat kepada apa yang secara tegas dinyatakan dalam kontrak (*express term*). Berikutnya berkembang *iudicia bonae fidei*. Perbuatan hukum yang

didasarkan *iudicia bonae fidei* disebut *negotia bonae fidei*. Konsep *negotia* berasal dari *ius gentium* yang mensyaratkan pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak harus sesuai dengan ikhtikad baik.<sup>41</sup> Dengan demikian, hukum kontrak Romawi mengenal dua macam kontrak, yakni *iudicia stricti iuris* dan *iudicia bonae fidei*. Donat dan Potheir sebagai penganut ajaran hukum alam Romawi yang mendominasi pemikiran substansi isi *Code Civil Perancis* tidak setuju dengan kedua pembedaan tersebut. Dia menyatakan bahwa hukum alam dan hukum kebiasaan menentukan bahwa setiap kontrak adalah *bonae fidei*, sebab kejujuran dan integritas harus slalu ada dalam semua kontrak yang menuntut pemenuhan kontrak harus sesuai dengan kepatutan.<sup>42</sup>

Doktrin itikad baik dalam hukum Romawi berkembang seiring dengan diakui kontrak konsensual yang pada mulanya hanya meliputi kontrak jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata, dan mandat.<sup>43</sup> Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi warganegara maupun bukan.<sup>44</sup>

Itikad baik dalam hukum Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. *pertama*, para pihak harus memegang

---

<sup>41</sup> P. Van Warmelo, *An introduction to the principles of Roman Law*, Juta and Co Ltd, Cape Town, 1976, hlm 151.

<sup>42</sup> Simon Whittaker dan Reinhard Zimmerman, “*Good Faith European Contract Law: Surveying the Legal Landscape*”, dalam Reinhard Zimmerman dan Simon Whittaker, eds, *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2000, hlm 32.

<sup>43</sup> Jill Pride Anderson, “*Lender Liability for Breach of Obligation of Good Faith Performance*”, *Emory law Journal*, Vol 36, 1987, hlm 919. Perhatikan pula Alan Watson, *Roman Law & Commerce* University Of Georgia Press, Athens, 1955, hlm 60.

<sup>44</sup> Martin Joseph Schermaier, “*Bona Fides in Roman Contract Law*”, dalam Reinhard Zimmerman dan Simon Whittaker, eds, *op.cit*, hlm 77.

teguh janji atau perkataannya. *Kedua*, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. *Ketiga*, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban itu tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>45</sup>

Inti konsep *bona fides* adalah *fides*. *Fides* kemudian diperluas ke arah *bona fides*. *Fides* merupakan suatu konsep yang pada mulanya merupakan sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lain.<sup>46</sup>

Pada era Kaisar Justianus (abad 6 masehi), doktrin itikad baik sebagai asas penting dalam hukum kontrak makin berkembang.<sup>47</sup> Pengadilan-pengadilan di Romawi mengakui akibat hukum kontrak konsensual.<sup>48</sup> Pertumbuhan komersial dan evolusi masyarakat menciptakan kebutuhan yang lebih praktis dan non ritualistik dalam pembuatan kontrak, dan kekuatan mengikat kontrak semata-mata didasarkan pada konsensus, untuk melahirkan perjanjian cukup didasarkan pada kesepakatan para pihak, tanpa harus dilaksanakan dengan ritual tertentu, atau ditentukan secara tegas dituangkan dalam bentuk tertentu.<sup>49</sup>

---

<sup>45</sup> James Gordley, "Good Faith in Contract Law in the Medieval *Ius Commune*", dalam Reinhard Zimmerman dan Simon Whittaker, eds, *ibid*, hlm 94.

<sup>46</sup> Saul Latvinoff, "Good Faith", *Tulane law Review*, Vol 71 No. 6, January 2000, hlm 1646-1648.

<sup>47</sup> Perhatikan Jill Pride Anderson, *loc.cit*.

<sup>48</sup> Helmut Coing, "Analysis of Moral Values by Case Law", *Washington University Law Quarterly*, Vol 65, 1987, hlm 713.

<sup>49</sup> Saul Latvinoff, *loc.cit*.



Kecendrungan seluruh sejarah hukum kontrak Romawi bergerak dari formalistik ke arah konsensual, dan pengakuan akan arti pentingnya ikhtikad baik dalam kontrak yang dikembangkan melalui diskresi pengadilan.<sup>50</sup> Konsep ikhtikad baik tersebut di perluas sedemikian rupa melalui diskresi pengadilan Romawi. Diskresi tersebut membolehkan orang membuat kontrak di luar formalisme yang telah ditentukan dan mengakui *ex fide bona*, yakni sesuai dengan persyaratan ikhtikad baik. Disini terlihat bahwa pengadilan di Romawi selain mengakui keberadaan atau kekuatan hukum kontrak konsensual, pada saat yang sama juga membebaskan adanya kewajiban itikad baik bagi para pihak.<sup>51</sup> Jika seorang tergugat melakukan wanprestasi dalam suatu kontrak konsensual, dia langsung dapat digugat ke pengadilan oleh tergugat atas dasar melanggar kewajiban itikad baik.<sup>52</sup> Dalam menghadapi keadaan demikian, menurut Lawson, hakim harus melakukan :<sup>53</sup>

*“Found to be due to ex bona fides, that is to say, in accordance with the requirements of good faith; and this cast on the judge, or rather the jurists who advised him, the burden of deciding what kind what the defendant ought in good faith to have done, in other words what kind of performance the contract called for. This meant that, in contract to the stipulation, where all the term had to be expressed, the partis would be bound not only by the terms they had actually agreed to, but by all the terms that were naturally implied in their agreement”.*

Tidak seperti pengadilan *Common Law* yang secara tradisional memiliki kewajiban untuk menafsirkan kontrak berdasarkan isi kontrak untuk menentukan maksud para pihak, hakim dan sarjana hukum Romawi

<sup>50</sup> Carleton Kemp Allen, *Law in the Making*, Clarendon Press, Oxford, 1978, hlm 395.

<sup>51</sup> Helmut Coing, *loc.cit.*

<sup>52</sup> Jill Pride Anderson, *op.cit.*, hlm 920.

<sup>53</sup> E. Allan Farnsworth, "Good Faith Performance and Commercial Reasonableness under the Uniform Commercial Code", *The University of Chicago Law Review*, Vol 30 (1963), hlm 669.

memiliki tanggung jawab untuk menentukan apakah para pihak telah bertindak sesuai dengan ikhtid baik.<sup>54</sup> Dengan demikian, para pihak tidak hanya terikat kepada isi perjanjian (*term*) yang secara jelas telah disepakati, tetapi juga kepada semua isi yang tersirat dalam perjanjian mereka.<sup>55</sup>

Inti hukum Romawi kontrak adalah maksim *pacta sunt servanda*, yang dijadikan ketentun dasar iktikad baik. Menurut formulasi justianus, *pacta sunt servanda* mempertahankan prinsip: “*What is so suitable to the good of mankind as to observe those things which have agreed upon*”.<sup>56</sup>

Dengan demikian, *fides* brmakna sebagai keyakinan akan perkataan seseorang. *Bona fides* ditetapkan untuk memastikan isi kontrak. Kepercayaan akan perkataan seseorang merupakan prasyarat bagi suatu hubungan hukum, dan Cicero menggambarkannya sebagai *fundamentum iustitiae*.<sup>57</sup>

Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab ikhtikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Ikhtikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat.<sup>58</sup> Dengan makna yang demikian itu menjadikan standar itikad

---

<sup>54</sup> Jill Pride Anderson, *loc.cit.*

<sup>55</sup> Jason Tandal Erb,” *The Implied Covenant of Good Faith and fair dealing in Alaska: One Court’s Licence to Override Contractual Expectation*”, *Alaska Law Review*, Vol 11 (1994), hlm 38.

<sup>56</sup> John Klein,”*Good Faith in International Transaction*”, *The Liverpool Law Review*, Vol XV (2), 1993, hlm 117.

<sup>57</sup> Martin Joseph Schermaier, *op.cit.*, hlm 78.

<sup>58</sup> P. van Warmelo, *loc.cit.*

baik sebagai suatu *universal social force* yang mengatur hubungan antar sosial mereka, yakni setiap warganegara harus memiliki kewajiban untuk bertindak dengan ikhtikad baik terhadap semua warganegara.<sup>59</sup> Ini merupakan konsepsi objektif, yang secara universal diterapkan dalam semua transaksi. Hal ini sesuai dengan postulat Roscoe Pound yang menyatakan “*men must be assume that those wiht whom they deal in general intercourse of society will act in good faith and will carry out their undertaking according to the expectation of the community*”.<sup>60</sup> Dengan demikian, jika seorang bertindak dengan itikad baik sesuai dengan standar objektif yang didasarkan pada kebiasaan sosial, maka orang lain juga harus bertindak yang serupa terhadap dirinya.<sup>61</sup>

Didalam hukum Kanonik, kewajiban itikad baik menjadi suatu moral yang universal yang secara individual ditentukan oleh kejujuran dan kewajiban seseorang kepada Tuhan.<sup>62</sup> Setiap individu harus memegang teguh atau mematuhi janjinya. Para sarjana hukum Kanonik mengkaitkan itikad baik dengan *good conscience*. Mereka memasukkan makna religius *faith* ke dalam *good faith* dalam pengertian hukum.<sup>63</sup> Dengan demikian, konsep itikad baik dalam hukum Kanonik menggunakan standar moral subjektif yang didasarkan pada kejujuran individual.<sup>64</sup>

---

<sup>59</sup> Eric M. Holmes, “ A Contractual Study of commercial Good Faith: Good Faith Disclosure in Contract Formation”, University of Pittsburg Law Review, Vol 39 No.3, 1978, hlm 402.

<sup>60</sup> Roscoe Pound, *An Introduction to the Philosophy of Law* (New Brunswick: Transaction Publisher, 1999), hlm 237-238.

<sup>61</sup> Eric Holmes, *loc.cit.*

<sup>62</sup> Jason Randal Erb, *loc.cit.*

<sup>63</sup> James Goldley, *loc.cit.*

<sup>64</sup> Eric Holmes, *op.cit.*, hlm 403.

Asas itikad baik ini muncul kembali pada komunitas pedagang (*mercantile community*) sepanjang abad ketujuh hingga duabelas.<sup>65</sup> Selain dipengaruhi oleh aspek religius, perkembangan itikad baik juga dipengaruhi pertumbuhan komunitas pedagang pada abad duabelas yang memerlukan itikad baik di dalam hubungan diantara mereka. Ini berkaitan dengan itikad baik dalam hubungan komersial yang diserap hukum merkantil (*lex mercatoria*) Eropa pada abad sebelas dan duabelas. Pada waktu itu kelompok pedagang itu memerlukan seperangkat hukum merkantil baru yang dikembangkan untuk kebutuhan mereka. Hukum merkantil yang berkembang saat itu tidak hanya mengatur jual beli barang, tetapi juga mencakup berbagai aspek lain dalam transaksi komersial, seperti pengangkutan, asuransi, dan pembiayaan.<sup>66</sup>

Untuk memfasilitasi pertumbuhan sektor komersial tersebut, pedagang Eropa tersebut meminta penekanan adanya suatu fokus baru bagi hak yang bersifat timbal balik. Fokus resiprositas ini yang diinginkan adalah adanya suatu transaksi komersial yang *fairly exchange* diantara para pihak yang dimanifestasikan oleh pembagian keuntungan dan tanggung jawab yang seimbang.<sup>67</sup> Prinsip resiprositas menjadi jantung atau inti hukum merkantil pada abad sebelas dan duabelas.<sup>68</sup> Resiprositas sendiri dipahami dalam makna saling memberi dan menerima (*take and give*) dalam seluruh transaksi komersial yang mencakup seluruh

---

<sup>65</sup> Paul J. Powes, *loc.cit.*

<sup>66</sup> Jill Pride Anderson, *loc.cit.*

<sup>67</sup> John Klein, *loc.cit.*

<sup>68</sup> Jill Pride Anderson, *loc.cit.*

keuntungan dan tanggung jawab para pihak. Penjual melepaskan barang dan pembeli melepaskan uangnya; kreditor menyerahkan dana dan debitor terikat untuk membayar pinjaman ditambah dengan bunga; pengangkut memiliki kewajiban untuk mengangkut barang dan pengirim barang wajib membayar biaya angkutannya. Pada waktu itu *fairness of exchange* dimasukkan ke dalam itikad baik. Pada waktu itu prinsip resiprositas diletakkan sebagai dasar itikad baik dalam kontrak.

Prinsip itikad baik dalam pelaksanaan kontrak pada ide bahwa para pihak dalam suatu hubungan hukum harus memiliki sikap yang dikaitkan dengan karakter *reciprocal trust* dan *consideration* sesuai dengan tujuan norma hukum. Unsur moral dan postulat masyarakat masuk ke dalam konsep itikad baik sebagai basis bagi suatu tindakan yang mensyaratkan adanya penghormatan tujuan hukum.<sup>69</sup>

Prinsip itikad baik di negara-negara *Civil Law* banyak dipengaruhi tradisi hukum Romawi dan Kanonik. Namun demikian, perumusan kewajiban itikad baik sangat berbeda antara negara yang satu dengan yang lainnya. Pasal 242 BGB Jerman menentukan, “*Der Schuldner ist verpflichtet, die leistung so zu bewirken, wie True und Glauben mit Rucksicht auf die Verkehssite es erfoden.*” (*the debtor is bound to effect performance according to requirement of good faith, common hubits being dully taken into consideration.*)<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Bernard Dutoit, “*Good Faith and Equity Law*”, Ralph Newman, ed, *Equity in the Woels’s Legal System*, Estabblishment Emile Bruylant, Brussels, 1973, hlm 310.

<sup>70</sup> Lihat E.J. Cohn, *Manual of German Law, Volume I General Introduction Civil Law*, The British Institute of International and Comparative Law, London, 1968, hlm 96-97.

Dari ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa pembentuk undang-undang berkehendak mempertahankan prinsip lama hukum Romawi di mana debitor harus melaksanakan peringatannya, terutama yang lahir dari kontrak sesuai dengan itikad baik.<sup>71</sup> Itikad baik di dalam sistem hukum kontrak Jerman selain diatur dalam Pasal 242 BGB tersebut juga diatur dalam Pasal 157 BGB. Pasal 157 BGB tersebut menentukan bahwa semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik.

Hukum yang didasarkan pada yurisprudensi pengadilan Jerman ternyata memberikan penafsiran yang berbeda. Mereka menjadikan itikad baik sebagai prinsip umum yang diterapkan dalam seluruh spektrum hukum perdata. Pada 1914, Mahkamah Agung Jerman (*Reichtsgerecht*) menyatakan :<sup>72</sup> “*the system of Civil Code is permeated by the bona fide principle (True und Glauben)... principle that all fraudulent behaviour must be repressed.*”

Pasal 1134 ayat (3) *Civil Code* Perancis menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan ikhtikad baik (*contract doivent etre executes de bonna foi*). Makna umum ikhtikad baik disini mengacu kepada standar perilaku yang *reasonable* yang tidaklain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan. Domat yang memformalisasikan Pasal 1134 ayat (3) tersebut, dengan menterjemahkan prinsip itikad baik tersebut dari pandangan *Jansenist-nya* yang menyatakan bahwa manusia, sebagai orang yang penuh dosa hanya mampu menerima

---

<sup>71</sup> Helmut Coing, *op.cit*, hlm 717.

<sup>72</sup> *Ibid*

*divine geace* dengan melaksanakan janjinya bagaimana pun juga. Pandangan yang bersifat moral ini juga dihubungkan dengan kecendrungan tertentu dan kebutuhan masyarakat, *which avid for security a century of civil and religious wars*. Ajaran perilaku yang *reasonable* terus berlanjut dan diimplementasikan dalam situasi normal di mana seseorang harus memenuhi janji atau perkataannya.<sup>73</sup>

Pengaturan yang serupa juga terdapat didalam Pasal 1374 ayat (3) BW (lama) Belanda yang menyatakan bahwa perjanjian harus di laksanakan dengan itikad baik. Menurut P.L. Wery, makna pelaksanaan ikhtikad baik (*uitvoering te goeder trouw*) dalam Pasal 1374 ayat (3) di atas masih tetap sama dengan makna *bona fides* dalam hukum Romawi beberapa abad lalu. Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.<sup>74</sup>

Seperti halnya *Civil Code* Perancis, BW (lama) Belanda juga tidak memberikan pengertian atau definisi itikad baik. Hoge Raad menafsirkan dan memperluas ketentuan itikad baik tersebut. Hoge Raad dalam putusannya dalam *Hengsten Vereniging v. Onderlinge Paarden en vee Assurantie (Artist De Laboureur Arrest)*, 9 Februari 1923, NJ 1923, 676, menyatakan bahwa dalam menafsirkan ketentuan kontrak dilaksanakan

---

<sup>73</sup> Mathias Storme,” The Binding Character of Contract – Causa and Consideration”, Arthur Hartkamp, et.al., eds., *Toward a European Civil Code*, Ars Aequi Libri, Nijmegen, 1998, hlm 249.

<sup>74</sup> P. L. Wery, *Perkembangan Hukum tentang Iktikad Baik di Nederland*, Percetakan Negara, Jakarta, 1990, hlm 9.

dengan itikad baik bermakna bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan *volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*.<sup>75</sup>

*Redelijk* adalah *reasonable* atau sesuai dengan akal sehat. *Billijkheid* adalah patut. Makna yang pertama berhubungan dengan penalaran, dan makna yang kedua berkaitan dengan perasaan.<sup>76</sup> Rumusan *redelijkheid en billijkheid* meliputi semua hal yang ditangkap dengan akal pikiran (intelekt) dan perasaan.

Doktrin ini bermakna bahwa tingkah laku para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis. Pasal 1374 ayat (3) BW (lama) diatas menunjuk kepada norma-norma hukum tidak tertulis. Norma-norma tersebut tidak hanya mengacu kepada anggapan para pihak saja, tetapi harus mengacu kepada tingkah laku yang sesuai dengan pandangan umum tentang itikad baik tersebut.<sup>77</sup>

Hal yang sama juga ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan ikhtikad baik. Makna ikhtikad baik yang dimaksud pasal ini sering kalikurang dipahami para akademisi dan praktisi hukum. Namun, dari beberapa yurisprudensi ikhtikad baik ini juga dipahami sebagai kepatutan. Pemahaman itikad yang demikian ini ada kaitannya dengan Pasal 1339 KUHPerdara. Pasal ini dinyatakan bahwa perjanjian tidak mengikat

---

<sup>75</sup> *Ibid*

<sup>76</sup>Setiawan, “Menurutnya Supremasi Azas Kebebasan Berkontrak”, Newsletter No.15/IV/Desember/1993, hlm 2.

<sup>77</sup> P. L. Wery, *loc.cit.*



terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

#### **E. Tinjauan Umum Tentang PT. Home Credit Indonesia**

PT. Home Credit Indonesia (HCID) Kota Pekanbaru merupakan sebuah perusahaan pembiayaan yang berorientasi pada pembiayaan konsumen oleh Debitur, dengan level Standart Operasional Procedural (SOP) yang berkompeten untuk memberikan kredit dengan proses cepat, mudah dan aman. Kredit yang diberikan PT. Home Credit Indonesia (HCID) Kota Pekanbaru sebagai pihak yang memberikan solusi yang sesuai dengan tingkat kebutuhan Debitur, baik digunakan untuk modal usaha dan kebutuhan lainnya.

Didirikan pada tahun 2013, Home Credit Indonesia telah bertransformasi dari sebuah perusahaan *start-up* ke perusahaan pembiayaan nomor satu di Indonesia.

Perjalanan kami dimulai di Jakarta. Dalam empat tahun, pelayanan kami telah berkembang pesat tidak hanya di Jabodetabek, tetapi juga di kota-kota besar di seluruh Indonesia seperti di Bandung, Makassar, Surabaya, Yogyakarta, Semarang, Malang, Denpasar, Pekanbaru, Medan, Batam, Palembang, Banjarmasin, Pontianak, Manado, Balikpapan, Lampung,

Samarinda, Padang dan Mataram. Kami berencana untuk mengembangkan layanan ke seluruh kota-kota di Indonesia hingga tahun 2018.<sup>78</sup>

## 1. Produk dan layanan kami yaitu:

### a. Pembiayaan di toko

Pembiayaan non-tunai langsung di tempat kami sediakan untuk konsumen yang ingin membeli produk-produk seperti perabot rumah tangga, peralatan elektronik, Televisi, laptop, *handphone*, *gadget*, dan furnitur.

### b. Pembiayaan Multiguna

Layanan pembiayaan ini kami tawarkan bagi pelanggan setia kami untuk memenuhi kebutuhan mereka (seperti renovasi rumah, biaya pendidikan, atau bahkan untuk berlibur).

### c. Cicilan Belanja Onilne

Layanan pembiayaan bagi pelanggan yang ingin berbelanja di situs belanja *online*.<sup>79</sup>

Seiring dengan berkembangnya jaringan distribusi kami, varian produk PT. Home Credit Indonesia juga akan semakin berkembang. PT. Home Credit Indonesia ingin senantiasa berkembang bersama dengan

<sup>78</sup> <https://www.homecredit.co.id/Tentang-Perusahaan/Tentang-Kami> di akses tanggal 22 Juli 2017

<sup>79</sup> <https://www.homecredit.co.id/Tentang-Perusahaan/Tentang-Kami> di akses tanggal 22 Juli 2017

pelanggan PT. Home Credit Indonesia, dan menjadi inspirasi solusi yang cerdas dan sederhana untuk hidup yang lebih mudah.

Home Credit Group adalah penyedia layanan finansial kelas dunia dan memiliki pasar yang kuat di berbagai belahan Eropa dan Asia. Kami menyediakan pembiayaan yang terjangkau dengan sistem yang mudah dan fleksibel demi kenyamanan Konsumen PT. Home Credit Indonesia.

PT. Home Credit Indonesia memiliki rekam jejak yang kuat dalam kesuksesan memasuki pasar yang sedang berkembang dan meningkatkan skala operasi kami untuk menyadari potensi perkembangannya. Dalam waktu kurang dari 19 tahun, kami memiliki lebih dari 75.000 karyawan yang melayani lebih dari 55 juta Konsumen di 11 negara.

## 2. VISI PT. HOME CREDIT INDONESIA<sup>80</sup>



- a. Menawarkan kesempatan kerja jangka panjang, stabil dan menarik kepada karyawan kami

---

<sup>80</sup> [https://www.homecredit.co.id/Tentang-Perusahaan/Tentang-Kami08 Juli 2017](https://www.homecredit.co.id/Tentang-Perusahaan/Tentang-Kami08%20Juli%202017)



- b. Membantu konsumen mewujudkan mimpi-mimpi dan ambisi mereka dalam layanan pembiayaan yang aman



- c. Menyediakan layanan pembiayaan yang inovatif



- d. Mendorong pertumbuhan ekonomi dengan cara mendukung konsumsi domestik

### 3. Tata kelola PT. Home Credit Indonesia

Home Credit Indonesia mengembangkan struktur dan sistem Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance* atau “GCG”) dengan memperhatikan prinsip-prinsip GCG sesuai dengan ketentuan dalam

Peraturan OJK Nomor 30/POJK.05/2014 tentang Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Bagi Perusahaan Pembiayaan.<sup>81</sup>



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau

---

<sup>81</sup> <https://www.homecredit.co.id/Tentang-Perusahaan/Tentang-Kami> pada tanggal 08 Juli 2017