

**TINJAUAN TERHADAP TIDAK DILAKSANAKANNYA HAK
OPSI OLEH LESSOR DALAM PERJANJIAN SEWA GUNA
USAHA NO.3.11.08.000238 PADA PERKARA PERDATA
NO.4/PDT/2019/PT.DKI**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



OLEH :

SARAH NADIA

NPM : 161010195

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Pembiayaan Penanaman modal menggunakan *leasing* lebih memberikan keringanan dibandingkan melalui pembiayaan pinjaman oleh bank, Apalagi bagi perusahaan baru. Yang menjadi perhatian dalam perjanjian *leasing* adalah adanya hak opsi, *lessee* menentukan apakah akan memakai hak opsi untuk memberikan kembali objek perjanjian yang bersangkutan kepada *lessor* atau untuk membeli, memperpanjang dan hanya sesudah pelunasan harga pembelian hak milik atas barang tersebut berganti pada *lessee*. Hak pilih untuk membeli barang melalui pihak *lessee* atau memperpanjang perpanjangan *lease* yang sudah diarahkan selama perjanjian tersebut selesai, yaitu adalah salah satu ciri utama dari suatu perjanjian *financial lease* yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian lainnya.

Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah pelaksanaan hak opsi oleh *lessor* dalam perjanjian sewa guna usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI, dan kendala dalam pelaksanaan hak opsi oleh *lessor* dalam perjanjian sewa guna usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang melihat suatu kenyataan hukum didalam masyarakat. Serta penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang menyatakan tentang peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah hak opsi pada perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak *lessor*, karena *lessor* memiliki keraguan terhadap pihak *lessee* untuk membayar nilai sisa barang modal dikarenakan pihak *lessee* dianggap memiliki etika tidak baik pihak *lessee* pada perjanjian sewa guna usaha. Kendala dalam pelaksanaan hak opsi adalah pihak *lessee* salah *planning* pekerjaan investasi peralatan kerja sehingga tidak ada pemasukan, sementara semua biaya terus berjalan tanpa bisa di hentikan yaitu untuk biaya *leasing*.

Kata Kunci: *Leasing*, Hak Opsi, *Lessor*

ABSTRACT

Investment financing using leasing provides more relief than through loan financing by banks, especially for new companies. What is of concern in the lease agreement is the existence of option rights, the lessee determines whether to use the option right to give back the object of the agreement concerned to the lessor or to buy, extend and only after settlement of the purchase price of the right to the goods changes to the lessee. The right to choose to buy goods through the lessee or to extend the directed lease extension as long as the agreement is completed, is one of the main features of a financial lease agreement that distinguishes it from other agreements.

Identification of the problem in this research is the exercise of the option rights by the lessor in the lease agreement No. 3.11.08.000238 in Civil Case No. 4 / Pdt / 2019 / PT.DKI, and supervision of the exercise of option rights by the lessor in the lease agreement No. 3.11.08.000238 in Civil Case No. 4 / Pdt / 2019 / PT.DKI.

The research method used in this research is juridical empirical which sees a legal reality in society. As well as this research is descriptive analytical, which states about the laws and regulations related to legal theories that are the object of research. Likewise, the law in its implementation in society with regard to the object of research.

The result of the research shows that the option rights in the agreement were not exercised by the lessor because the lessor has doubts about the lessee to pay the remaining value of the capital goods. After all, the lessee is considered to have bad intentions from the lessee in the lease agreement. The obstacle in exercising option rights is that the lessee has misplaced investment work in work equipment so that there is no income, while all costs continue without being stopped, namely for leasing costs.

Keywords: Leasing, Option Rights, Lessor

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesempatan dan kemampuan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Terhadap Tidak Dilaksanakannya Hak Opsi Oleh Lessor Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 Pada Perkara Perdata No. 4/PDT/2019/PT.DKI” sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi program S1 pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang tua, Abang, Kakak, dan Adik penulis yang telah memberikan penulis semangat dan doa restu selama penulis menjalankan perkuliahan sampai menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL selaku Rektor Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
5. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

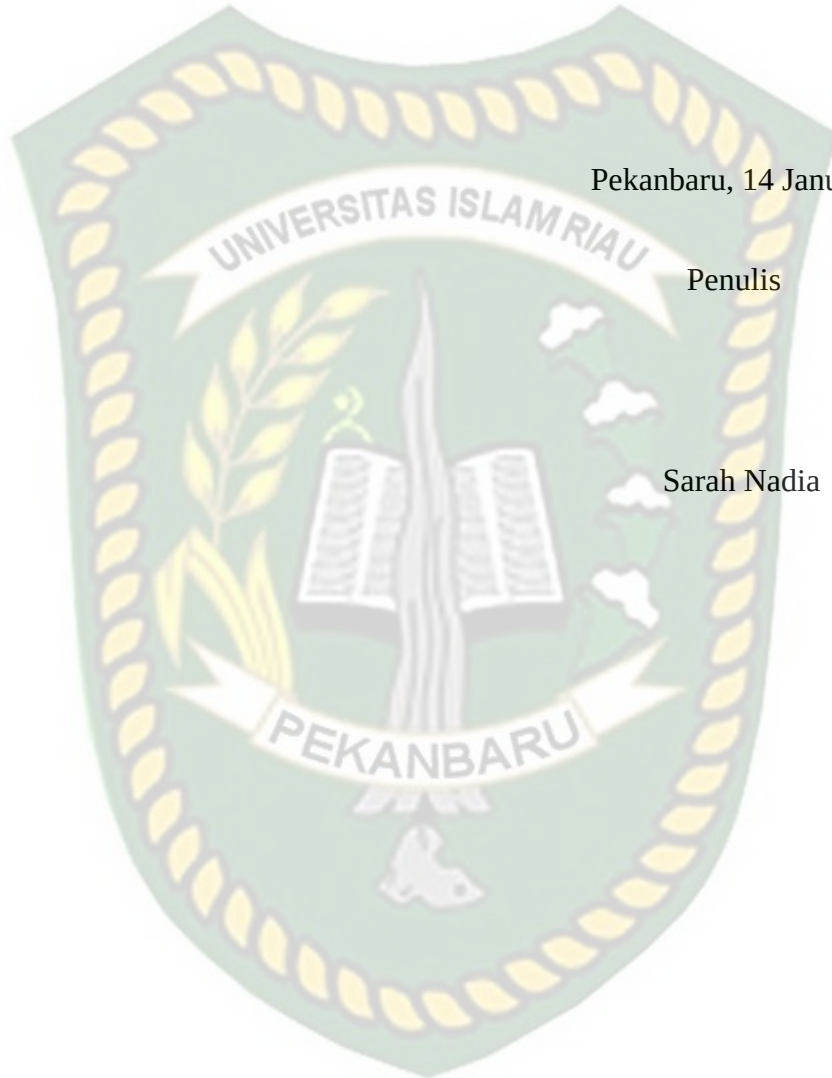
7. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, MIS selaku Kepala Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. Bapak Surizki Febrianto, S.H.,M.H. selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dari awal sampai akhir, meluangkan waktunya dan memberikan motivasi dan dukungan sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Bapak S. Marbun, S.H.,M.S. yang telah memberikan kesempatan untuk magang dan menimba ilmu di *Law Office S. Marbun S.H.,M.S. & Partners*.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pendidikan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
11. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang selama ini banyak memberikan bantuan layanan administrasi kepada penulis.
12. Teman seperjuangan penulis Heppy Dhebora, Tri Haryani, Dwi Putriani, Tetty Shandra, Elyani Tiur Oktavia, Pasonang Aritonang, dan teman lainnya yang telah bersedia memberi motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Terimakasih kepada Vista Sandra yang selalu sabar membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga apa yang telah mereka lakukan mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Juga dalam penulisan skripsi ini tentulah belum sempurna dan masih banyak butuh perbaikan, untuk itu kritik dan saran sangatlah diharapkan.

Pekanbaru, 14 Januari 2021

Penulis

Sarah Nadia



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN	i
SERTIFIKAT ORIGINAL PENELITIAN	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN PEMBIMBING	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI.....	vi
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Tinjauan Pustaka.....	11
E. Konsep Operasional.....	14
F. Metode Penelitian	16
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Asas-asas Perjanjian	21
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	24
4. Jenis-jenis Perjanjian	27
5. Hapusnya Suatu Perjanjian	31

6. Wanprestasi.....	35
7. Jaminan fidusia.....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	46
Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>)	
1. Pengertian Sewa Guna Usaha	46
2. Dasar Hukum Sewa Guna Usaha.....	52
3. Subjek dan Objek Sewa Guna Usaha	53
4. Jenis-jenis Leasing.....	56
5. Persamaan dan Perbedaan Antara Perjanjian Leasing Dengan Perjanjian Lainnya	59
6. Kelebihan dan Kelemahan Leasing	61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Hak Opsi dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 Pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI	65
B. Kendala dalam Pelaksanaan Hak Opsi dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 Pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI	81
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89
LAMPIRAN.....	96

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan masyarakat pada zaman sekarang, tiap-tiap orang memiliki kebutuhan yang tidaklah sama antara satu dengan yang lainnya, mulai dari sandang, pangan, dan papan. Dengan adanya kepentingan masyarakat yang berbeda-beda, Manusia sebagai makhluk sosial yang juga membutuhkan manusia lain di dalam hidupnya karena manusia tidak dapat hidup seorang diri. Di Indonesia hukum yang mengatur mengenai kepentingan perorangan dan hubungan antar subyek hukum diatur dalam “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek voor Indonesie*)”.

Perlu ditekankan, bahwa pengertian dari kepentingan merupakan kewajiban-kewajiban serta hak-hak perdata, dan hukum perdata materiil yang mengatur kepentingan-kepentingan tersebut. Sedangkan hukum perdata formil merupakan lawan dari hukum perdata materiil. (Sutantio & Oeripkartawinata, 2005, p. 1)

Upaya yang dilakukan di Indonesia sebagai upaya pemenuhan kebutuhan manusia diwujudkan masyarakat dengan cara melakukan *barter* atau tukar menukar jasa dan barang. Penukaran jasa dan barang dilakukan dengan cara melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati masing-masing pihak yang menjalankan hubungan kerjasama didalam suatu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian memuat tentang *komparisi* (ketentuan

mengenai para pihak yang menjalin hubungan dalam perjanjian), *premis* (isi perjanjian), isi (mengenai syarat dan ketentuan perjanjian yang telah disepakati masing-masing pihak), serta penutup dari perjanjian.

Isi dari suatu perjanjian yang telah dibentuk oleh kedua belah pihak tersebut adalah melaksanakan kesepakatan yang mana didalam perjanjian memuat tentang syarat dan ketentuan yang harus dilakukan, jika dari salah satu pihak melaksanakan pelanggaran pada perjanjian tersebut maka dari itu pihak yang melaksanakan *wanprestasi* (ingkar janji) pada perjanjian akan dikenakan sanksi dan hukum.

Wanprestasi (ingkar janji) disini dimaksudkan dimana pada saat dalam masa berlangsungnya kontrak yang di perjanjikan, kedua belah pihak atau salah satu pihak yang mengikuti perjanjian tidak melaksanakan sesuai dengan apa yang sudah disetujui dalam perjanjian tersebut atau melanggar sesuatu yang tidak boleh dilakukan didalam suatu perjanjian.

Suatu perjanjian pada dasarnya kerap sudah menjadi suatu kebiasaan dan berlangsung pada kehidupan masyarakat. Perjanjian tersebut menciptakan suatu hubungan hukum yang sudah biasa disebut dengan perikatan.

Perikatan antar pihak dapat terjadi karena sudah adanya perjanjian yang disepakati bersama atau karena undang-undang. Ketentuan Perjanjian adalah bagian dari asal mula perikatan yang terdapat di dalam “Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” yang mengemukakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”.

Ketentuan tersebut ditekankan dengan adanya “ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. (Admiral, 2018)

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah (Salim, Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum, 2012, p. 163):

1. Tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
2. Tidak tampak asas *konsensualisme*; dan
3. Bersifat *dualisme*.

Definisi tersebut hanya menyebutkan perbuatan saja tidak menjelaskan definisi tentang perjanjian. Dengan demikian, yang tidak termasuk peristiwa hukum juga disebut dengan suatu perjanjian. Untuk mempertegas penjelasan tentang perjanjian, harus ditemukan didalam doktrin sehingga yang disebut perjanjian menurut teori lama (doktrin) merupakan “Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Di dalam definisi tersebut sudah terlihat munculnya akibat hukum dan adanya asas *konsensualisme* (timbul/hilangnya kewajiban dan hak). Unsur-unsur dari suatu perjanjian menurut teori lama adalah (Salim, Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum, 2012, p. 164):

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
3. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan/dinyatakan;

4. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
5. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai itu harus saling bergantung satu sama lain;
6. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
7. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
8. Persesuaian kehendak itu harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Agar perjanjian yang sudah disepakati berkekuatan hukum, para pihak biasanya membuat perjanjiannya secara tertulis, atau sering dikenal dengan kontrak. Maka, suatu perjanjian tertulis yang menimbulkan hak dan kewajiban antara dua pihak atau lebih orang (pihak) dengan melaksanakan suatu hal tertentu disebut dengan kontrak. Suatu kontrak akan mempunyai unsur-unsur, diantaranya para pihak yang kompeten, pokok yang disepakati, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik.

Hukum kontrak adalah ketentuan yang berasal dari hukum perikatan bahkan beberapa ahli hukum menetapkan menjadi suatu bagian dari hukum perjanjian dimana kontrak tersebut ditetapkan menjadi suatu perjanjian tertulis. Suatu perbuatan hukum yang mana seorang pihak berjanji kepada pihak lain atau dua orang lebih (pihak) saling berjanji untuk tidak melakukan

sesuatu atau melakukan sesuatu adalah pengertian dari kontrak atau perjanjian tertulis (Miru, Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, 2010, p. 2).

Ciri dari suatu kontrak yang paling penting atau yang paling dasar yakni suatu tulisan yang berisi perjanjian yang disepakati oleh para pihak, utuh dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat juga yang dimanfaatkan menjadi alat bukti mengenai adanya suatu kewajiban. Secara tegas unsur-unsur kontrak tersebut yang membedakan pernyataan sepihak dari kontrak (Kusumohamidjojo, 2001, p. 7).

Didalam suatu kontrak pada dasarnya apa yang diperjanjikan para pihak tersebut saling “berlawanan”, contohnya didalam suatu perjanjian jual beli, adanya seseorang yang membutuhkan suatu barang, dan orang lainnya membutuhkan uang, alasannya karena transaksi jual beli itu dapat terjadi jika adanya keinginan terhadap hal yang berbeda oleh masing-masing pihak.

Pada hakikatnya, kontrak berdasarkan sebutannya dibedakan menjadi dua jenis, yakni kontrak inominaat (tidak bernama) dan nominaat (bernama). Kontrak yang tertera di dalam *Burgerlijk Wetboek* adalah kontrak inominaat. Sewa-menyewa persekutuan perdata, hibah, pinjam pakai, penitipan barang, jual beli, perdamaian, tukar menukar, pinjam meminjam, penanggungan utang, pemberian kuasa, dan lain sebagainya itu tergolong dalam kontrak nominaat. Kontrak *inominaat* merupakan kontrak yang muncul, berkembang dan tumbuh pada masyarakat. Pada saat perumusan *Burgerlijk Wetboek*, jenis kontrak inominaat belum dikenal. Perjanjian kemitraan, kontrak *surogasi*, standar kontrak, kontrak *terapeutik*, perjanjian karya perusahaan batu bara,

kontrak pengadaan barang, perjanjian kredit, dan lain sebagainya adalah yang termasuk di dalam suatu kontrak *inominat* (Salim, Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata, 2007, p. 1).

Seiring dengan berjalannya kegiatan dalam Pembangunan Nasional, Maka akan diperkuat juga peranan dan kewajiban dari pihak swasta. Peristiwa itu baik secara tidak langsung ataupun secara langsung akan mengharuskan semakin aktifnya tindakan dibagian pembiayaan. Beragam usaha mengumpulkan dana rakyat telah dilaksanakan sesuai ketetapan kebijakan pemerintah. Pada dasarnya peningkatan upaya benar-benar memerlukan pembiayaan dana, dan barang pokok. Dalam urusan pembiayaan dana, selain menggunakan metode badan keuangan non-bank dan perbankan yang sudah diketahui, kita telah pula memahami sistem pembiayaan pilihan lainnya, yaitu sistem bidang usaha "*leasing*".

Tidak dapat dipungkiri, sesuatu yang tidak mungkin dahulunya bisa terjadi dengan mudahnya pada saat ini. Dulunya dengan jual beli misalnya, berlaku *adagium* **ada uang ada barang** (*cash and carry*), sekarang sudah ditinggalkan banyak orang. Di mana-mana berdagang dengan bentuk ***leasing*** (**sewa guna usaha**). (Thalib, 2016, p. 3).

Usaha *leasing* di Indonesia bisa dikatakan masih baru perkembangannya, usaha *leasing* pada tahun-tahun belakangan ini semakin berguna pada pertumbuhan perekonomian masyarakat Indonesia.

Pembiayaan penanaman modal menggunakan *leasing* lebih memberikan keringanan dibandingkan melalui pembiayaan pinjaman oleh

bank. Apalagi perusahaan baru belum memiliki aset yang dapat digunakan sebagai jaminan terhadap bank untuk mendapatkan pinjaman. Dalam *lease* pengusaha tidak harus menyiapkan jaminan karena aset yang didapat dari *lease* adalah jaminan bagi perusahaan *leasing* (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001, p. 2).

Pada dasarnya suatu perjanjian *leasing* terdapat 3 pihak yang terikat, yakni:

1. *Lessor* (perusahaan *leasing*) selaku pihak yang menyewakan atau pemilik barang;
2. *Lessee* (nasabah perusahaan) selaku pihak penyewa maupun pemakai barang;
3. *Supplier* (leveransir/vendor) selaku penjual barang; yang mana tiap-tiap pihak memiliki kewajiban dan hak atas keperluan sendiri.

Menurut Kartini Muljadi, bahwa didalam suatu perjanjian *leasing*, paling tidak wajib memuat dasar-dasar seperti berikut: (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001, p. 15):

1. Subyek perjanjian *financial lease*.
2. Obyek perjanjian *financial lease*.
3. Imbalan jasa *leasing* serta cara pembayaran.
4. Jangka waktu *financial lease*.
5. Opsi bagi *lease* untuk membeli obyek *leasing*.
6. Akibat musnahnya atau rusaknya obyek perjanjian *leasing*.
7. Tanggungjawab atas obyek perjanjian *financial lease*.

8. Akibat kejadian kelalaian (*event of default*).

9. Kewajiban perpajakan.

Yang menjadi perhatian dalam perjanjian *leasing* adalah adanya hak opsi. Hal ini menjadi pembeda dari perjanjian sewa beli. Dalam perjanjian sewa beli, si pembeli bertujuan untuk memiliki barang tersebut. Sebaliknya pada *leasing*, *lessee* menentukan apakah akan memakai hak opsi untuk memberikan kembali objek perjanjian yang bersangkutan kepada *lessor* atau untuk membeli, memperpanjang dan hanya sesudah pelunasan harga pembelian hak milik atas barang tersebut berganti pada *lessee*.

Hak pilih untuk membeli barang melalui pihak *lessee* atau memperpanjang perpanjangan *lease* yang sudah diarahkan selama perjanjian tersebut selesai, yaitu adalah salah satu ciri utama dari suatu perjanjian *financial lease* yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian lainnya (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal, 2001, p. 42).

Dalam perjanjian sewa guna usaha yang dibuat oleh PT. SHANTRI PRANA ABADI dengan PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE yang mana PT. SHANTRI PRANA ABADI merupakan penyewa alat berat sebanyak 5 unit, atau yang disebut sebagai pihak *lessee* sedangkan PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE, sebagai pihak yang menyediakan 5 unit alat berat, atau yang disebut dengan *lessor*. Awalnya, kedua kedua belah pihak telah melakukan perjanjian sewa guna usaha sejak tahun 2011 dan pihak *lessee* membayar uang sewa guna usaha terhadap 3 unit alat berat sebesar Rp.2,723,760.000.00. pembayaran dilakukan sebanyak 36

kali dan dilakukan pada tanggal 26 setiap bulannya, dimulainya pembayaran terhitung sejak tanggal 26 september 2011. kemudian kedua belah pihak kembali melakukan perjanjian sewa guna usaha dimana pihak *lessee* menyewa 2 unit alat berat sebesar Rp.1,815,840,000.00. pembayaran dilakukan sebanyak 36 kali dan dilakukan pada tanggal 30 setiap bulannya, dimulainya pembayaran terhitung sejak tanggal 30 oktober 2011. Pada perjanjian 3 unit alat berat pembayaran nilai sisa sebagai hak opsi sebesar Rp.527,868.000.00 pada perjanjian selanjutnya nilai sisa 2 unit alat berat sebagai hak opsi sebesar Rp.351,912.000.00.

Menurut pasal 10 “Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991” mengenai pelaksanaan hak opsi, *lessee* bisa menjalankan opsi yang sudah disepakati bersama pada saat berakhirnya jangka waktu sewa guna usaha. Tetapi, perjanjian antara PT. SHANTRI PRANA ABADI dan PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE, pihak *lessor* tidak melaksanakan hak opsi sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa guna usaha, karena telah terjadinya *wanprestasi* maka perkara ini digugat oleh pihak *lessee* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tetapi perkara dimenangkan oleh pihak *lessor*. Hingga upaya banding yang dilakukan oleh pihak *lessee* ke Pengadilan Tinggi DKI, tetap dimenangkan oleh pihak *lessor*.

Berdasarkan hal-hal diatas, penulis terdorong untuk melaksanakan penelitian yang berjudul “Tinjauan Terhadap Tidak Dilaksanakannya Hak Opsi Oleh *Lessee* Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha Dalam Perkara Perdata Nomor: 4/Pdt/2019/PT.DKI.” Maka perlu dilakukan penelitian, karena hak

opsi yang tertera dalam perjanjian tidak dilaksanakan oleh pihak *lessor*, padahal hak opsi merupakan pilihan yang diberikan terhadap pihak *lessee* untuk membeli barang tersebut pada akhir masa *leasing*.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, adapun yang menjadi rumusan masalah yang dapat penulis rumuskan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Hak Opsi oleh Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam Pelaksanaan Hak Opsi oleh Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka penulis mengemukakan tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Hak Opsi oleh Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi kendala dalam Pelaksanaan Hak Opsi oleh Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka penulis mengemukakan manfaat penelitian adalah:

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan bagi penulis mengenai Pelaksanaan Hak opsi dalam bidang hukum perdata.
2. Sebagai bahan referensi kepustakaan bagi mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Riau.

D. Tinjauan Pustaka

Perusahaan sewa guna usaha di Indonesia lebih dikenal dengan sebutan leasing. Yang bergerak dibidang pembiayaan untuk kebutuhan barang-barang modal yang di butuhkan oleh nasabah adalah kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha.

Kegiatan pembiayaan yang dimaksud adalah “jika salah seorang nasabah memerlukan barang-barang modal misalnya mobil atau peralatan kantor dengan cara disewa atau dibeli dengan cara kredit bias didapat melalui perusahaan *leasing*”. Kedua belah pihak pihak leasing dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui.

Perusahaan *leasing* dapat dilaksanakan oleh badan usaha yang telah berdiri sendiri. Usaha leasing mempunyai batasan-batasan yaitu tidak boleh melaksanakan kegiatan yang dilakukan oleh bank misalnya memberikan kredit dan simpanan dalam bentuk uang. Maka dari itu, perusahaan *leasing* harus pandai-pandai dalam menentukan atau memberikan sasarannya agar tidak berlawanan dengan kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan bank.

Definisi sewa guna usaha atau leasing secara umum merupakan perjanjian antara *lessee* (nasabah) dengan *lessor* (perusaan leasing) dimana

pihak *lessor* memberikan atau menyediakan barang modal dengan hak penggunaan oleh *lessee* sebagai imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu yang telah ditentukan.

Sedangkan pengertian sewa guna usaha menurut “Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991” tanggal 21 November 1991 sewa guna usaha (*leasing*) merupakan “kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Berikutnya pengertian dari *finance lease* adalah “kegiatan sewa guna usaha dimana *lessee* pada akhir masa kontrak memiliki hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati”. Sebaliknya *operating lease* tidak memiliki hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha. (Sewa Guna Usaha, 2018).

Dapat disimpulkan dari definisi diatas persetujuan sewa-menyewa atau kontrak adalah pengertian dari sewa guna usaha. Yang menjadi objek dari sewa guna usaha adalah barang modal dan pihak *lessee* memiliki hak opsi berdasarkan harga dari nilai sisa barang modal.

Langkah-langkah sebuah perjanjian *lease* tersebut, yakni seorang *lessor* antara lain wajib mengetahui keterangan mengenai kebutuhan dan keadaan calon *lessee* dan juga meneliti kesanggupan membayar dari calon *lessee* dan keadaan keuangan kelayakan kredit dan sebagainya. Berdasarkan keadaan

yang terjadi diatas, bahwa dalam bidang usaha maupun bidang-bidang lainnya, seseorang tentu tidak ingin mengalami kerugian, demikian juga dengan para pengusaha perusahaan *leasing*. Oleh karena itu, agar perusahaan *leasing* dapat menghindari kerugian, hal yang sangat menentukan adalah ketelitian perusahaan *leasing* untuk mengetahui lebih jelasnya siapa yang menjadi calon *lessee* yang menginginkan fasilitas *leasing* tersebut. Maka hal-hal yang harus di laksanakan oleh perusahaan *leasing* atau *lessor* adalah (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001, p. 32) :

1. Melakukan pengkajian tentang identitas dan posisi calon *lessee* ;
2. Melakukan pengkajian tentang bahan sebagai jaminan yakni tentang hal jaminan yang dibutuhkan pada permohonan *lease* ;

Demi terjaminnya kelancaran dan tereturnya pelunasan uang sewa (*rentals*), dan demi menghindari terjadinya kerugian pada *lessor*, pihak *lessor* bisa dan umumnya perlu mensyaratkan jaminan dari *lessee*. Pada dasarnya jaminan-jaminan itu hampir serupa dengan apa yang sering disediakan dan dimaksudkan oleh bank dalam *loan agreement* atau suatu transaksi meminjam uang, sesuai dengan situasi yang dilalui serta kesanggupan dari para pihak yang menyerahkan jaminan.

Lessor mempunyai hak untuk meminta jaminan-jaminan dari *lessee* yaitu berupa :

1. Jaminan kebendaan, yang terdiri dari :
 - a. Benda tetap atau tidak bergerak, seperti hipotik atas tanah dan harta yang tidak bergerak lainnya (*immovable goods*);

- b. Benda bergerak, seperti fidusia (*fiduciary transfer of ownership rights for security purpose*) atau barang-barang milik lessee yang bukan merupakan barang leasee, dan dapat juga berupa penggadaian atas saham-saham perusahaan lessee (*pledge of shares by the company shareholders*) serta barang-barang bergerak lainnya (*movable goods*);
2. Penanggungan (*borgtoek*), yang terdiri dari:
 - a. Jaminan perusahaan (*corporate guaranty*)
 - b. Jaminan perorangan / pribadi (*personal guaranty*)
3. Deposito jaminan (*security deposit in pledge with the lessor*).
4. Bank garansi ;
5. Saling menanggung (*cross guarantee*).
6. Asuransi (*assignment of insurance proceeds*);
7. Pelimpahan tagihan-tagihan lessee kepada lessor (*assignment of accounts receivables*).

E. Konsep Operasional

Untuk mencegah kesalahpahaman pada pemahaman penelitian ini maka penulis merumuskan konsep operasional dan akan dijabarkan sebagai berikut :

Tinjauan bersumber dari istilah tinjau yakni hasil meninjau, pengetahuan, simpulan setelah meneliti. (E.M ZulFajri dan Ratu Aprilia Senja, 2004, p. 156).

Hak opsi (*option rights*) dari pihak *lessee* yaitu memperpanjang perpanjangan *lease* yang telah diadakan pada waktu perjanjian tersebut selesai maupun membeli barang yaitu adalah suatu ciri yang utama dari perjanjian *financial lease*, dan wajib ditekankan juga bahwa hak opsi selalu diperjanjikan pada perjanjian *financial lease*, dan menjadi suatu unsur tetap dari setiap *lease agreement*. (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001, p. 42).

Lessee merupakan perusahaan atau nasabah yang berperan selaku pengguna barang yang akan *dileased* / peralatan / yang disewakan, ringkasnya *lessee* adalah pihak penyewa. (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001, p. 26).

Perjanjian merupakan kesepakatan yang dibuat dua orang pihak atau lebih secara tertulis atau lisan di mana para pihak sepakat untuk mematuhi apa saja yang tercantum pada kesepakatan itu sesuai kesepakatan bersama; kesepakatan atau persetujuan sah antara salah satu pihak atau dua orang pihak maupun negara atau lebih dalam aspek-aspek khusus. (P, 2009, p. 507).

Sewa Guna Usaha atau dengan sebutan lain yaitu *leasing* merupakan setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyiapan barang-barang modal untuk dimanfaatkan oleh suatu perusahaan pada waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) dan perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang terkait atau memperpanjang jangka waktu *leasing* atas nilai sisa yang telah

disetujui bersama. “(Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1169/KMK.01/1991)”.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk pada penelitian hukum yuridis empiris, penelitian yuridis empiris atau sosiologi hukum merupakan pendekatan yang melihat suatu kenyataan hukum didalam masyarakat (Ali, 2015, p. 175).

Sedangkan dilihat dari sifatnya peneliti bersifat deskriptif analitis, yang menyatakan tentang peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian (Ali, 2015, p. 105)

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian penulis ambil berdasarkan lokasi yang sesuai dengan narasumber dari pihak *lessee* yaitu kota pekanbaru.

3. Populasi

Populasi merupakan himpunan atau keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Pada populasi penelitian ini berjumlah 2 (satu) yaitu narasumber yang bernama Bapak S. Marbun, S.H., M.S. dan Bapak Jupri Efendi S.H

4. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian hukum empiris yuridis ini sumber datanya adalah :

a. Data Primer

Yaitu data pokok yang didapat dari responden. Data ini di peroleh dari wawancara, laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi ataupun tinjauan. Yang mana peneliti melakukan wawancara secara langsung dari sumbernya yaitu dengan kuasa hukum pihak *lessee* yang bernama Bapak S. Marbun, S.H., M.S. dan Bapak Jupri Efendi S.H

b. Data Sekunder

Data yang didapat dari buku literatur yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas dan peraturan perundang-undangan (“*Staatsblaad* Nomor 23 tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*), Putusan Perkara Perdata Nomor : 4/Pdt/2019/PT.DKI”). Selain buku-buku juga dapat berupa, disertasi, skripsi, surat kabar, makalah seminar, jurnal dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpul Data

Sebagai alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

Wawancara, yaitu mengumpulkan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung oleh penulis kepada kuasa hukum dari pihak penggugat yaitu S. Marbun, S.H., M.S. dan Bapak Jupri Efendi S.H

6. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang digunakan merupakan pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, mencakup struktur dan isi hukum positif, yakni sebuah tindakan

yang dilaksanakan oleh penulis untuk menetapkan makna atau isi peraturan hukum yang ada untuk mengatasi peristiwa hukum yang dijadikan sebagai objek kajian. (Ali, 2015, p. 107)

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dari penelitian ini dilakukan dengan cara menghubungkan pendapat para ahli dan teori-teori serta peraturan-peraturan yang berhubungan pada objek yang akan diteliti untuk selanjutnya diambil kesimpulan yang menggunakan cara berfikir yang menarik kesimpulan dari hal-hal yang umum kepada hal-hal yang khusus yang disebut metode berfikir deduktif. Hal khusus berupa pelaksanaan Hak opsi oleh *Lessor* dalam perjanjian sewa guna usaha, sedangkan hal-hal umum menurut peraturan-peraturan dan teori-teori para ahli.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk mendapatkan suatu tujuan yang diinginkan. Pengertian perjanjian terdapat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lainnya untuk mengikatkan diri sehingga dapat menimbulkan suatu hubungan hukum”.

Berbicara mengenai perjanjian, maka dalam aspek hukum peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku ketiga KUH Perdata yang berjudul “tentang perikatan”. Dalam Buku ketiga tersebut ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Bab kedua. Perjanjian diatur dalam Buku ketiga KUH Perdata karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Memang ada selain perjanjian, sumber perikatan yang lain adalah Undang-undang.

Pembentuk Undang-undang memberikan definisi di dalam pasal 1313 KUH Perdata “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lain atau lebih. (R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, 2008)

Rumusan pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, karena yang mengikat dirinya dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang sering dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain. Seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa dan tukar menukar, para pihak didalamnya saling mengikatkan diri, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik. Oleh sebab itu rumusan dari pasal tersebut seharusnya ditambah atau saling mengikat dirinya satu sama lain. (Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, 2007)

Subekti merumuskan hubungan antara perikatan dan perjanjian dengan lebih dulu memberikan definisi kepada kedua istilah tersebut. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melakukan sesuatu hal dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan. Bahwa perikatan (*verbintennis*) adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak sehingga pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. (Subekti, 1980, p. 122) Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menimbulkan perikatan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan sumber lain adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa.

Pengertian itu diperjelas lagi oleh Mertokusumo sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. (Mertokusumo, 1995, p. 97)

Yang menjadi dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak yang akan melakukan prestasi, apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat perjanjian maka akan menimbulkan ingkar janji/wanprestasi, jika memang dapat dibuktikan bukan karena *overmacht* atau keadaan yang memaksa. (Pramono, 2003, p. 221)

Perjanjian terdiri dari tiga unsur, yaitu : (Raharjo, 2009, p. 46)

- a. Esensialia, yaitu bagian-bagian dari perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada.
- b. Naturalia, yaitu bagian-bagian yang oleh undang-undang ditemukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur.
- c. Accidentalialia, yaitu bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang-undang tidak mengaturnya.

2. Asas-Asas Perjanjian

Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *Kompilasi Hukum Perikatan*, ada beberapa asas penting dalam perjanjian, antara lain yaitu : (Badruzaman, 2001, pp. 87-89)

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang dapat membuat suatu kesepakatan perjanjian berbentuk apapun baik isi maupun bentuknya, dan kepada siapa perjanjian itu ditujukan.

Perjanjian yang mereka buat dengan sendirinya akan mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang. Semua orang tanpa membedakan golongan, diperbolehkan dan diberi kebebasan untuk membuat

perjanjian. Hal yang perlu diperhatikan dalam membuat perjanjian adalah tetap berpegang kepada peraturan yang ada dan tidak menyimpang dari ketentuan yang telah berlaku di masyarakat.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini dalam perjanjian hukum pada umumnya dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUH Perdata. Asas konsensualisme dalam perjanjian akan mengikat pihak-pihak apabila telah mencapai kata sepakat. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

Dengan asas ini suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Eggen dalam Ibrahim menyatakan asas konsensualisme merupakan suatu puncak peningkatan manusia yang tersirat dalam pepatah, *een man een man een word een word*. Selanjutnya dikatakan olehnya bahwa ungkapan “orang harus dapat dipegang ucapannya” merupakan tuntutan kesusilaan, akan tetapi Pasal 1320 KUH Perdata menjadi landasan hukum untuk penegakannya. Tidak dipenuhinya syarat konsensualisme dalam perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat subyektif.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga sebagai asas kepastian hukum, yang dijelaskan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”. Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa : “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik menyatakan bahwa pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berlandaskan kepercayaan atau keyakinan dan kemauan dari para pihak.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseroan saja. Dalam Pasal 1315 disebutkan, “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, kecuali untuk dirinya sendiri”. Pasal ini berkaitan dengan Pasal 1340 KUH Perdata, yaitu : “perjanjian-perjanjian berlaku hanya diantara pihak-pihak yang membuatnya”.

Pasal 1315 dan Pasal 1340 menerangkan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya sehingga tidak boleh seseorang melakukan perjanjian yang dibebani pihak ketiga.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian yang memenuhi syarat yang ada dalam undang-undang dan diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat yang diperlukan bagi sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat yang diperlukan ialah :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Maksudnya adalah kedua belah pihak atau para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut haruslah bersepakat, setuju dan seia sekata atas hal-hal yang diperjanjikan. Dengan ada tanpa paksaan atau *dwang*, kekeliruan atau *dwaling* dan penipuan atau *bedrog*. Karena itu manakala hal-hal tersebut telah terpenuhi, maka kata sepakat yang merupakan unsur utama dari empat syarat dalam suatu perjanjian tersebut telah terpenuhi.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan :

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan
- 4) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.

Pada dasarnya cara yang paling sering dipakai oleh para pihak adalah dengan menggunakan bahasa sempurna baik secara lisan maupun secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

b. Kecakapan membuat suatu perjanjian

Maksud membuat suatu perjanjian adalah melakukan suatu hubungan hukum dan yang bisa melakukan suatu hubungan hukum adalah mereka yang bisa dikategorikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, pihak yang dikatakan sebagai pendukung hak dan kewajiban adalah orang dan badan hukum. Siapa-siapa saja yang bisa disebutkan sebagai pendukung hak dan kewajiban, baik orang maupun badan hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi syarat-syarat badan hukum yang antara lain sebagai berikut:

- 1) Adanya harta kekayaan yang terpisah
- 2) Mempunyai tujuan tertentu
- 3) Mempunyai kepentingan sendiri
- 4) Ada organisasi

Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, barulah badan hukum tersebut bisa disebut sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai subyek hukum. Dan setelah suatu badan hukum memenuhi syarat sebagai

pendukung hak dan kewajiban, maka badan hukum tersebut telah bisa melakukan hubungan hukum. Hubungan hukum mana antara lain bisa dengan pembuatan suatu perjanjian.

Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
 - 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
 - 3) Wanita yang telah bersuami. (Abd Thalib, Hukum Keluarga dan Perikatan, 2008)
- c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sesuatu yang didalam perjanjian tersebut harus telah ditentukan dan disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan yang disebutkan pada pasal 1333 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.

Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barangnya tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung atau barang yang akan dikemudian hari juga bisa menjadi obyek dari suatu perjanjian, ketentuan ini disebutkan pada pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata. Selain itu yang harus diperhatikan adalah “suatu hal tertentu” haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subyek hukum.

- d. Suatu sebab yang halal

Menurut Undang-undang, sebab yang halal jika tidak dilarang oleh undang-undang tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum,

ketentuan ini disebutkan pada pasal 1337 KUHPerdara. (Abd Thalib, Hukum Keluarga dan Perikatan, 2008, p. 139)

Dari keempat syarat tersebut diatas syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari awal perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian perjanjian tertulis tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian itu. Berbicara mengenai jenis perjanjian, dapat dibedakan menurut berbagai cara, antara lain:

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral (sebenarnya bisa disebut jga perjanjian dua pihak).

b. Perjanjian Cuma-Cuma

Menurut pasal 1314 ayat 2 KUHPerdara persetujuan cuma-cuma ialah persetujuan dimana satu pihak memberi keuntungan kepada pihak lainnya tanpa menerima kontra-prestasi, misalnya hibah.

c. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdara. Perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara. Perjanjian ini terbagi atas 15 kategori sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Jual Beli (Bab V)
- 2) Perjanjian Tukar Menukar (Bab VI)
- 3) Perjanjian Sewa Menyewa (Bab VII)
- 4) Perjanjian kerja, termasuk perjanjian pemborongan pekerjaan (Bab VII A)
- 5) Perjanjian Persekutuan Perdata (Bab VIII)
- 6) Perjanjian Perkumpulan (Bab IX)
- 7) Perjanjian penghibahan (Bab X)
- 8) Perjanjian penitipan barang (Bab XI)

- 9) Perjanjian pinjam pakai (Bab XII)
- 10) Perjanjian pinjam meminjam (Bab XIII)
- 11) Perjanjian bunga abadi (Bab XIV)
- 12) Perjanjian untung-untungan (Bab XV)
- 13) Perjanjian pemberian kuasa (Bab XVI)
- 14) Perjanjian penanggungan hutang (Bab XVII)
- 15) Perjanjian perdamaian (Bab XVII)

e. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPdata , tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan, perjanjian sewa guna usaha, perjanjian pembiayaan konsumen. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *patrij otonomi*.

f. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.

g. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas benda kepada pihak lain, yang membebaskan

kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Perjanjian ini dimaksudkan untuk mengoperkan/mengalihkan benda (hak atas benda) disamping untuk menimbulkan, mengubah, atau menghapuskan hak kebendaan.

h. Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Di dalam KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdara), perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil.

i. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebanan utang (*kwijschelding*), Pasal 1438 KUHPerdara.

j. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menetapkan alat-alat bukti apa yang dapat (atau dilarang) digunakan dalam hal terjadi perselisihan antara para pihak. Di dalamnya dapat pula ditetapkan kekuatan pembuktian yang bagaimana, yang akan diberikan oleh para pihak terhadap suatu alat bukti tertentu.

k. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian yang obyeknya ditentukan kemudian, perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUHPerdara. Perjanjian asuransi merupakan perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi.

l. Perjanjian Publik

Perjanjian public yaitu perjanjian yang Sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum public, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*) jika tidak berada dalam kedudukan yang sama (*coordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.

m. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tapi pula menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.

5. Hapusnya Suatu Perikatan

Menurut pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu sebagai berikut :

a. Pembayaran

Pengertian pembayaran tidak boleh diartikan secara sempit. Ditinjau dari segi teknis, pembayaran tidak selamanya mesti berbentuk sejumlah uang atau barang tertentu, bias saja dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dengan hak bentuk tak berwujud atau yang immaterial.

Pembayaran ini dimaksudkan sebagai setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas, tidak saja pihak pembeli membayar uang harga pembelian, akan tetapi juga pihak penjual dikatakan membayar jika ia menyerahkan barang yang dijualnya.

b. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan
Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan, debitur telah dibebaskan dari pembayaran dengan mengakibatkan hapusnya perikatan.

c. Pembaharuan atau Novasi

Novasi lahir atas dasar perjanjian, para pihak membuat perjanjian dengan jalan menghapuskan perjanjian lama, dan pada saat yang bersamaan dengan penghapusan tadi, perjanjian diganti dengan perjanjian baru. Dengan hakikat jiwa perjanjian baru serupa dengan perjanjian terdahulu.

Ada 3 (tiga) macam cara untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi, menurut pasal 1413 KUHPdata, yaitu :

- a. Apabila seorang yang berutang memuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama hapus karenanya. Novasi ini dinamakan novasi obyektif;
- b. Apabila seorang yang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh seseorang yang berpiutang dibebaskan dari perikatannya. Novasi ini dinamakan novasi subyektif pasif;
- c. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama, terhadap seseorang yang berutang

dibebaskan dari perikatannya. Novasi ini dinamakan novasi subyektif aktif.

Selain subrogasi dan novasi, dikenal juga Lembaga *cessie* sebagai suatu cara pemindahan piutang atas nama sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Dalam Lembaga *cessie* ini, piutang itu telah dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya akan menjadi kreditur baru.

d. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Pasal 1424 KUHPerdata menyatakan mengenai kompensasi ini sebagai berikut jika dua orang saling berutang satu sama lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Akan tetapi, suatu perjumpaan utang atau kompensasi tidak terjadi secara otomatis melainkan harus diajukan atau diminta oleh pihak yang berkepentingan. Agar suatu utang dapat diperjumpakan, perlulah dua utang seketika dapat ditetapkan jumlahnya atau besarnya dan seketika dapat ditagih.

e. Percampuran Utang

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan sebagai seseorang yang berpiutang dan orang yang berutang berkumpul pada satu orang. Dengan demikian, terjadilah secara hukum suatu percampuran utang dan mengakibatkan utang piutang menjadi hapus. Percampuran utang ini dapat terjadi misalnya jika seorang debitur dalam suatu testamen ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya atau debitur kawin dengan debiturnya dalam suatu persatuan harta kawin. Percampuran utang yang

terjadi pada seseorang yang berutang utama berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya. Akan tetapi, sebaliknya percampuran utang yang terjadi pada seorang penanggung utang tidak mengakibatkan hapusnya utang pokok.

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang adalah tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian. Pembebasan utang terjadi apabila seseorang berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari seseorang yang berutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan yaitu hubungan utang piutang menjadi hapus. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 KUHPerdara yang mengatakan, pembebasan utang tidak boleh diduga-duga tapi harus dibuktikan.

g. Musnahnya Barang Yang Berutang

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian hapus dengan musnah atau hilang/lenyapnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatan itu. Akan tetapi, dengan syarat barang yang hilang tadi musnah atau hilang diluar kesalahan seseorang yang berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

h. Pembatalan

Suatu perjanjian dapat saja dimintakan pembatalan apabila kekurangan syarat subyektif sebagaimana yang telah dijelaskan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut Pasal 1454 KUHPerdata meminta pembatalan itu dibatasi sampai suatu waktu tertentu, yaitu 5 (lima) tahun.

i. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatunya kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.

j. Lewat Waktu

Lewat waktu atau daluarsa diatur di dalam Pasal 1946 KUHPerdata yang menyatakan daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Secara umum, daluarsa atau lewat waktu dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Daluarsa *acquisitif* yaitu daluarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang;
- 2) Daluarsa *extinctif* yaitu daluarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau tuntutan.

6. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian

apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Menurut ahli-ahli hukum perdata, debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dihukum untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga kepada kreditur.

Menurut Prof. Subekti, seorang debitur dikatakan wanprestasi atau lalai, apabila ia tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, wujud dari tidak memenuhi perjanjian ada tiga macam, yaitu debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur terlambat memenuhi perikatan, dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Kelalaian debitur apapun bentuknya, tentunya dapat merugikan pihak kreditur. Oleh karena itu Pasal 1267 KUHPerdata mengatakan bahwa pihak kreditur dapat menuntut debitur yang lalai dengan tuntutan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga. Ada tiga kemungkinan bentuk gugatan yang mungkin diajukan oleh kreditur yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yaitu :

a. *Secara Parate Executie*

Kreditur melakukan tuntutan sendiri secara langsung kepada debitur tanpa melalui pengadilan. Dalam hal ini pihak yang bersangkutan

bertindak secara *eigenrichting* (menjadi hakim sendiri secara bersama-sama).

b. Secara *Arbitrage* (arbitrase) atau perwasitan

Karena kreditur merasa dirugikan akibat wanprestasi pihak debitur, maka antara kreditur dan debitur bersepakat untuk menyelesaikan persengketaan masalah mereka itu kepada wasit (arbitrator).

c. Secara *Rieele Executie*

Yaitu cara penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur melalui hakim di pengadilan.

Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih tuntutan, sebagai berikut :

- 1) Pemenuhan perjanjian;
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- 3) Ganti rugi saja;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan disertai ganti rugi.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada 4 (empat) macam, yaitu :

a. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.

Ganti rugi sering diperinci dengan tiga unsur, yaitu biaya, rugi dan bunga. Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak yang.

Yang dimaksud dengan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata.

c. Peralihan resiko.

Berdasarkan Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdata, yang dimaksud dengan resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Menurut Pasal 1460 KUHPerdata, resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan. Misalnya apabila penjual terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko dari pembeli kepada penjual.

d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Tentang hal ini kaitannya erat dengan hukum acara, pada Pasal 181 ayat 1 Herziene Inlandsch Reglement (HIR), bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara.

Debitur yang dituduh lalai karena telah melakukan wanprestasi, untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman yang ditujukan kepadanya dapat melakukan tangkisan dengan cara :

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmatch* atau *force majeure*).

Dengan mengajukan pembelaan ini debitur berusaha menunjukkan bahwa hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam perjanjian itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ini berarti debitur tidak dapat dikatakan lalai atau alpa dan debitur tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaiannya. Keadaan *overmatch* atau *force majeure* terdapat di dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, dimana kedua Pasal tersebut mengatur satu hal yang sama, yaitu dibebaskannya debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan keadaan memaksa. Pembuktian keadaan memaksa adalah kewajiban debitur, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1244 KUHPerdara. Pasal tersebut menerangkan bahwa debitur tidak akan dihukum untuk membayar ganti rugi apabila ia membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakannya perjanjian adalah disebabkan oleh keadaan memaksa. Dengan kata lain apabila prestasi tidak datang, debitur itu *a priori* dianggap salah kecuali kalau ia membuktikan kalau ia tidak salah.

- 1) Mengajukan bahwa si berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*Exceptio Non Contractus*);

Debitur yang dituduh lalai dengan mengajukan pembelaan ini dapat mengajukan di depan hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Mengenai *Exceptio non adimpleti contractus* tidak ada disebutkan dalam suatu pasal undang-undang. Ia merupakan suatu hukum yurisprudensi, suatu peraturan hukum yang telah diciptakan oleh para hakim.

Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (Pelepasan Hak atau *rechtverwerking*).

Kreditur yang melepas haknya dapat membebaskan debitur yang dituduh lalai. Dengan *rechtverwerking* dimaksudkan suatu sikap pihak kreditur dimana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditur sudah tidak menuntut ganti rugi. Misalnya apabila pembeli mengetahui barang yang dibelinya dalam keadaan cacat dan kemudian ia tetap memakainya, dalam hal ia mengajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian, maka tuntutan itu sudah selayaknya tidak diteruma oleh hakim.

7. Jaminan Fidusia

Fidusia sering juga disebut dengan jaminan atas hak milik berdasarkan kepercayaan yang merupakan kalau suatu jaminan hak milik secara kepercayaan atas benda bergerak selain gadai. Fidusia biasa juga disebut sebagai jaminan hak

kepemilikan berdasarkan kepercayaan yang memiliki arti yaitu sebuah bentuk jaminan atas benda bergerak selain dari gadai. Kata fidusia berasal dari fides yang artinya kepercayaan merupakan hubungan hukum antara kreditur dengan debitur atas kepercayaan yang pada hal ini pihak kreditur percaya sepenuhnya terhadap pihak debitur tanpa adanya jaminan dipegangnya dan kemudian pihak debitur harus menjalankan kewajibannya berbeda dengan gadai yang pada gadai barang jaminan harus dipegang oleh pihak kreditur.

Fidusia ini sudah lama dikenal semenjak zaman romawi, menurut hukum romawi fidusia dimaksudkan dengan peristiwa dimana debitur menyerahkan benda kepada krediturnya dengan tujuan sebagai jual pura – pura dengan maksud untuk menerima benda itu kembali dari kredit setelah barang dibayar lunas jadi seolah – olah seperti gadai. Orang romawi mengenal bentuk fidusia itu ada dua yakni fiducia cum creditore dan fiducia cum amico kedua bentuk ini timbul dari perjanjian yang dilakukan disebut juga dengan pacrum fiducia lalu diikuti dengan penyerahan hak.

Bentuk pertama fiducia cum creditore yaitu seorang debitur menyerahkan

suatu benda dalam kepemilikan si kreditur, kemudian si kreditur sebagai pemilik memiliki kewajiban untuk mengembalikan hak milik atas benda tersebut kepada debitur apabila dia sudah memenuhi kewajibannya terhadap kreditur. Timbulnya fiducia cum creditore yaitu disebabkan karena kebutuhan masyarakat

romawi akan hukum jaminan pada saat itu akan tetapi perkembangan hukum jaminan belum sampai pada masyarakat romawi sehingga dalam praktek mereka menggunakan konstruksi hukum yang ada pada saat itu yaitu pengalihan hak milik dari debitur kepada kreditur, pengalihan hak yang dimaksud itu bukanlah atas kekuatan hukum tetapi berdasarkan kekuatan moral.

Ada terdapat kelemahan pada bentuk fiducia cum creditore sehingga pada saat itu gadai dan hipotik berkembang sebagai hak kebendaan yang menyebabkan jaminan fiducia terdesak dan pada akhirnya hilang dari hukum romawi. Karena kelemahan fiducia cum creditore, maka digantikan dengan dengan gadai dan hipotik dengan alasan karna pada saat itu jaminan kebendaan ini lebih sesuai. Gadai dan hipotik diatur secara ditulis sehingga lebih terjamin kepastian hukumnya dan kedua jaminan kebendaan diatas memberikan hak – hak yang seimbang antara pihak debitur dan pihak kreditur.

Karena kelemahan yang dimiliki oleh bentuk jaminan fiducia cum creditore maka digantikan oleh bentuk yang kedua yaitu fiducia cum amico yang dapat terjadi pada saat seseorang memberikan kewenangannya terhadap pihak lain untuk diurus atau sama halnya seperti yang diketahui pada saat ini seperti pemberian kuasa dengan surat kuasa yang dikuasakan kepada orang lain untuk kepentingan sJika dilihat pada uraian diatas, bentuk fiducia yang terjadi pada zaman romawi dengan zaman sekarang ini tidaklah sama fungsi nya, akan tetapi bentuk jaminan fiducia cum creditore sama hal nya dengan jaminan kebendaan yaitu gadai. Jadi kesimpulannya adalah sebenarnya jaminan fiducia yang ada pada zaman romawi itu merupakan gadai karena secara nyata yang membuat

objek dari perikatan itu beralih dari pihak debitur kepada pihak kreditur, padahal pengertian fidusia itu sendiri pada saat ini dikenal objek jaminan tetap berada ditangan pihak debitur.

Karena jaminan kebendaan gadai dan hipotik pada zaman romawi sudah diatur dalam hukum secara tertulis, sehingga masyarakat pada zaman itu banyak yang menggunakannya karena pihak yang mangadakannya lebih terjamin hak-hak nya sehingga jaminan fidusia ditinggalkan dengan alasan karena tidak diatur secara tertulis didalam peraturan hukum.

Akan tetapi pada zaman sekarang ini lembaga jaminan fidusia telah diperbaharui dengan bemtuk yang baru yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pada zaman sekarang ini. Di Indonesia sendiri sudah diatur dalam peraturan perundang – undangan yaitu Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Berbicara mengenai hukum Romawi tidak lepas pengaruhnya dari hukum belanda, begitu pula halnya dengan hukum Belanda yang akan berpengaruh terhadap hukum yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi hukum Romawi tidak diterima oleh hukum Belanda, sehingga fidusia juga tidak diterima di negri Belanda maka B.W tidak mengatur tentang Jaminan Fidusia, demikian juga menurut asas korkondansi KUHPerdato Indonesiasama halnya dengan B.W yang berlaku di Belanda. Asas Korkondansi ialah suatu asas yang melandasi hukum Eropa atau Belanda pada masa itu diberlakukan juga kepada bangsa Indonesia.

Pada awalnya objek dari fidusia hanyalah ditujukan terhadap benda bergerak saja seperti sepeda motor, mobil, peralatan rumah tangga dan sebagainya. Lalu selanjutnya dalam praktek, bangunan – bangunan seperti toko, gedung yang berada diatas tanah orang lain, rumah juga dapat difidusiakan bahkan hak pakai atas tanah juga dapat dijadikan sebagai objek jaminan fidusia. Menurut Sri Soedewi perkembangan fidusia di Indonesia berkembang kearah pertumbuhan yang subur, semarak, dan meluas pada jaminan dengan objek jaminan benda tidak bergerak. Beliau juga mengatakan kalau perkembangan fidusia di Indonesia oleh karena kebutuhan masyarakat itu sendiri.

Lembaga jaminan fidusia yang objeknya benda bergerak dan benda tidak bergerak haruslah dipertahankan dan dikembangkan, sebab lembaga jaminan fidusia itu proses nya tidak panjang dan berbelit – belit serta objek dari dari jaminan fiduesia ini dapat dimanfaatkan oleh si debitur. Hal ini dapat untuk meningkatkan pembangunan nasional pada saat ini.

UU 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia salah satu fungsinya adalah untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai Jaminan Fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda

atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disahkan Presiden Bacharuddin Jusuf Habibie pada tanggal 30 September 1999 di Jakarta. UU 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diundangkan Menteri Sekretaris Negara Muladi pada tanggal 30 September 1999 di Jakarta.

Fidusia memiliki hak kebendaan yang disebut dengan Droite De Suite yang artinya hak – hak yang melekat terhadap suatu benda mengikuti dimana pun benda tersebut berada dan bisa dipertahankan pada siapa saja serta ditangan siapapun benda itu berada. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1163 ayat (2) dan pasal 1198 KUH Perdata. Hak kebendaan berbeda halnya nya dengan hak perseorangan, dapat dilihat dari sebagai berikut:

a) Hak kebendaan ialah hak absolut yang artinya hak kebendaan ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Lalu hak perseorangan merupakan hak

yang relatif maksudnya hak ini hanya bisa dipertahankan kepada debitur tertentu saja.

b) Hak kebendaan memiliki sifat *droite de suite* yang artinya hak kebendaan itu mengikuti benda tersebut ditangan siapapun benda itu berada. Sedangkan dalam hak perseorangan mempunyai kekuatan yang setara terhadap hak lainnya.

c) Hak kebendaan memberi wewenang yang luas terhadap pemegang hak tersebut. Kemudian hak tersebut bisa dialihkan, disewakan atau dipergunakan sendiri, dan juga dapat dijadikan sebagai jaminan. Sedangkan hak perseorangan memberikan kewenangan yang terbatas terhadap pemiliknya dan pemegang hak hanya bisa menikmati yang menjadi miliknya serta tidak dapat dialihkan kepada orang lain kecuali ada persetujuan dari pemiliknya.

d) Jangka waktu yang dimiliki hak kebendaan ialah tidak terbatas sedangkan hak perseorangan memiliki batas waktu atau terbatas.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing)

1. Pengertian Sewa Guna Usaha (leasing)

Kata *leasing* berasal dari kata *lease* dalam bahasa inggris yang berarti menyewakan. Oleh karena itu, maka yang dimaksudkan dengan *leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan atau menyewakan barang-barang modal untuk dipergunakan oleh perusahaan lain dalam jangka waktu tertentu dengan kriteria sebagai berikut :

a. Pembayaran sewa dilakukan secara berkala.

- b. Masa sewa guna usaha golongan I, 3 tahun untuk barang modal bangunan II dan III, minimal 7 tahun untuk barang modal bangunan. Golongan jenis barang modal sesuai dengan ketentuan tentang pajak penghasilan.
- c. Disertai dengan hak opsi, yaitu hak dari perusahaan pengguna barang modal untuk mengembalikan atau membeli barang modal yang disewa pada akhir jangka waktu perjanjian *leasing*. (Asyhadie, 2012, p. 107)

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa, karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa menyewa. Jadi *leasing* merupakan suatu bentuk derivative 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”.

Perjanjian *leasing* merupakan perjanjian tertulis atau kontrak, ini dapat disimpulkan dari pengumuman Dirjen Moneter No. 307/DJM/III.1/7.1974 tanggal 8 juli 1974 yang menyebutkan bahwa untuk kepentingan pengawasan dan pembinaan, para pengusaha *leasing* diharuskan menyampaikan kepada Dirjen Moneter antara lain “copy kontrak *leasing*.....dan sebagainya”. (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001). Namun dalam ketentuan tidak dijelaskan apakah perjanjian *leasing* harus berbentuk Akta Otentk/Akta Notaris atau Akta di Bawah Tangan. Namun dalam prakteknya, banyak

perusahaan leasing yang membuat perjanjian leasing secara notarial/otentik, karena berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdato dinyatakan bahwa bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik.

Pengertian leasing ditinjau dari segi hukum adalah seperti yang dikemukakan oleh Prof.DR. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH, yang menyatakan: (Soekanto, 1986)

“*leasing* yaitu suatu perjanjian dimana penyewa (*lessee*) menyewa barang modal untuk usaha tertentu dengan mengangsur untuk jangka waktu tertentu dan jumlah angsuran tertentu dimana lamanya perjanjian sewa menyewa, berapa kali mengangsur, jumlah angsuran, sama dengan nilai ekonomi dari benda itu.”

Pasal 1338 KUH Perdata merupakan dasar hukum pokok sewa guna usaha, karena dalam pasal ini diatur mengenai perikatan. Setiap perikatan yang dibuat pihak-pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal ini merupakan cerminan dari asas “kebebasan berkontrak”. Asas ini mempunyai arti bahwa para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak, sepanjang memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata), tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dilaksanakan dengan itikad baik.

Sedangkan berdasarkan SKB Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor KEP-122/MK/IV/1974,

Nomor 32/M/SK/2/1974 dan Nomor 30 Kpb/I/1974 tanggal 7 februari 1974 tentang Perijinan Usaha Leasing, maka yang dimaksud dengan leasing adalah:

“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) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.”

Definisi tersebut diatas diperbaharui kembali oleh Keppres No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan. Dalam Keppres tersebut pengertian leasing dikaitkan dengan perusahaannya, sehingga dirumuskan dalam Pasal 1 angka (9) sebagai berikut :

“Perusahaan sewa guna usaha (*lease company*) adalah Badan Usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara *finance lease* maupun *operating lease* untuk digunakan oleh penyewa guna usaha dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala.”

Dari rumusan tersebut, maka sejak tahun 1988 leasing sudah diterjemahkan dengan sewa guna usaha yang artinya bahwa objek dari *leasing* adalah penyediaan barang modal yang digunakan sebagai usaha pembiayaan baik secara *finance lease* maupun *operating lease* bagi kepentingan penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu dan berdasarkan pembayaran secara berkala. (Soekanto, 1986, p. 9)

Adanya perbedaan kedua pengertian *leasing* di atas, menunjukkan bahwa Lembaga *leasing* mengalami perkembangan yaitu pada mulanya disebutkan bahwa leasing hanya diperuntukkan bagi kegiatan pembiayaan

perusahaan, namun dalam pengertian selanjutnya disebutkan bahwa leasing diperuntukkan bagi penyewa guna usaha yang berarti bisa siapa saja dan tidak harus dalam bentuk perusahaan.

Selanjutnya istilah sewa guna usaha tetap dipergunakan oleh Keputusan Menteri Keuangan (yang selanjutnya disebut “Kep Menkeu”) Nomor: 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 November 1991. Dalam Pasal 1 huruf (a) keputusan tersebut, sewa guna usaha diartikan sebagai berikut:

“ Sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk dihunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.” (Aprilianti, 2011)

Selanjutnya istilah sewa guna usaha masih tetap dipergunakan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dalam Pasal 1 huruf (c) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sewa guna usaha adalah:

“Sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.”

Dari beberapa pengertian yang menjelaskan definisi sewa guna usaha/leasing tersebut maka dapat diambil dua (2) kesimpulan yang berbeda yaitu:

a. Bahwa pada awalnya *leasing* dimaksudkan hanya untuk memberi kemudahan bagi kegiatan pembiayaan perusahaan, namun dalam perkembangannya *leasing* dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukan barang yang belum tentu untuk kegiatan usaha. Hal tersebut dapat terjadi dikarenakan: (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001)

- 1) Kegiatan sewa guna usaha/*leasing* belum diatur dengan undang-undang, pengaturannya masih berupa Surat Keputusan Menteri dan Keputusan Presiden yang hanya mengatur hal-hal bersifat administratif saja yang berkenaan dengan hak dan kewenangan pemerintah dalam membina, mengarahkan serta mengawasi kegiatan usaha *leasing*.
- 2) Dalam berbagai peraturan yang mengatur tentang *leasing* tidak dijelaskan secara terperinci mengenai barang-barang apa saja yang termasuk dalam kategori barang modal.

b. Bahwa pada dasarnya beberapa pengertian *leasing* tersebut sama-sama terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Suatu kegiatan pembiayaan

Leasing yang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan, yang tidak hanya terbatas kepada perusahaan akan tetapi

juga dapat diberikan kepada individu dengan peruntukan barang yang belum tentu untuk kegiatan usaha.

2) Penyediaan barang modal

Barang modal ini juga sangat bervariasi, misalnya berupa mesin-mesin, pesawat terbang, peralatan kantor seperti computer, mesin fotocopy, kendaraan bermotor dan sebagainya.

3) Jangka waktu tertentu

Biasanya dalam kontrak *leasing* ditentukan untuk berapa tahun *leasing* tersebut dilakukan. Adapun jangka waktu *leasing* ditetapkan dalam 3 kategori yaitu:

- a) Jangka singkat, yaitu minimal dua tahun;
- b) Jangka menengah, yaitu minimal tiga tahun;
- c) Jangka panjang, yaitu minimal tujuh tahun.

4) Pembayaran Kembali secara berkala

Besar dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontrak *leasing*.

5) Hak opsi untuk membeli barang modal

Di akhir masa *leasing*, kepada *lessee* diberikan hak opsi untuk membeli barang modal dengan harga yang telah terlebih dahulu ditetapkan dalam kontrak *leasing* atau memperpanjang kontrak *leasing*.

6) Nilai sisa (Residu) yang disepakati Bersama

Besarnya jumlah uang yang harus dibayar kembali kepada *lessor* oleh *lessee* diakhir masa leasing atau pada saat *lessee* mempunyai hak opsi. Dan nilai sisa ini biasanya sudah ditentukan bersama terlebih dahulu dalam kontrak *leasing*. (Robby Sullivan, 2003)

2. Dasar Hukum Sewa Guna Usaha

Sewa guna usaha memiliki dua dasar hukum, baik yang bersifat pokok maupun bersifat administrasi.

a. Dasar Hukum Pokok Sewa Guna Usaha

Pasal 1338 KUHPerdata merupakan dasar hukum pokok, karena dalam pasal ini diatur mengenai perikatan. Setiap perikatan yang dibuat pihak-pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal ini merupakan cerminan dari asas “kebebasan berkontrak”. Asas ini mempunyai arti bahwa para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak, sepanjang memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Dasar Hukum Bersifat Administratif

- 1) Keppres RI No.61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan.
- 2) SKB tiga Menteri yang terdiri dari Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan No.Kep 22/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974 Tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

- 3) Keputusan Menteri Keuangan RI No.1251/KMK.013/1988 Tentang Ketentuan dan Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.
- 4) Keputusan Menteri Keuangan RI No.634/KMK.013/1990 Tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).
- 5) Keputusan Menteri Keuangan RI No.1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewaa Guna Usaha (*Leasing*).

3. Subjek Dan Objek *Leasing*

Subjek *leasing* adalah para pihak yang melakukan perjanjian *leasing* yang terdiri dari *lessor* dan *lessee*, *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan untuk melakukan kegiatan sewa guna usaha. Dari pengertian tersebut maka yang menjadi *lessor* adalah perusahaan atau badan usaha.

Dalam Kep Pres No. 61 Tahun 1988 jo Kep Menkeu No.1251/KMK.013/1988 dinyatakan bahwa kegiatan pembiayaan dapat dilakukan oleh Bank. Lembaga Keuangan Bukan Bank (yang selanjutnya disebut LKBB) dan Perusahaan Pembiayaan. Namun untuk Bank dan LKBB yang ingin melakukan kegiatan pembiayaan *leasing* harus membentuk anak perusahaan sewa guna usaha, sedangkan untuk perusahaan pembiayaan dapat berbentuk Perseroan Terbatas atau Kooperasi yang berdiri diluar Bank dan LKBB. (Indonesia, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor.61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan, Pasal 2 dan Pasal 3 jo Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang ketentuan dan Tata

Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, Pasal 9 ayat (1) (2) dan Pasal 10 ayat (2).

Dalam ketentuan tersebut tampak bahwa subjek leasing harus berbentuk Badan Hukum atau Koperasi dan bukan perorangan. Badan Usaha yang melakukan kegiatan *leasing* dapat berupa Badan Usaha Nasional atau Badan Usaha Campuran. (Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,, 2001)

Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari *lessor*. (Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, Kepmen Keuangan No. 1251/KMK.013/1988, Pasal 1 huruf (g). (d). Perusahaan atau perorangan di sini adalah yang melakukan kegiatan usaha, karena barang modal yang digunakan adalah untuk usaha. Dengan demikian *lessee* adalah pengusaha baik berbentuk Badan Hukum maupun perorangan.

Objek *Leasing* adalah barang modal yang digunakan oleh penyewa guna usaha untuk kegiatan usahanya. Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, pengertian barang modal adalah:

“Setiap aktiva berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva 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 atau memperlancar produksi dan distribusi barang oleh *lessee*.”

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa dalam perkembangannya objek *leasing* sudah tidak lagi terbatas pada pembiayaan

dalam bentuk penyediaan barang modal bagi kegiatan perusahaan saja. Hal tersebut disebabkan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan barang/jasa, sehingga untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya saat ini objek *leasing* juga mencakup barang-barang bagi keperluan pribadi, misalnya mobil dan motor. Perjanjian Sewa Guna Usaha menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, memuat sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:

- a. Jenis transaksi sewa guna usaha;
- b. Nama dan alamat masing-masing pihak;
- c. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa guna usaha, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa guna usaha, nilai sisa, simpanan pinjaman, dan ketentuan asuransi atas barang modal yang disewa guna usahakan;
- d. Nama, jenis, type, dan lokasi penggunaan barang modal;
- e. Masa sewa guna usaha;
- f. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi sewa guna usaha yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang disewa guna usaha dengan hak opsi hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun;
- g. Opsi bagi penyewa guna usaha dalam hal transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi;
- h. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewa guna usaha.

4. Jenis-Jenis *Leasing*

Jenis-jenis leasing ada dua (2) kegiatan, yaitu: (Andasmita, 1989)

a. *Financial Lease*, merupakan perjanjian antara *lessor* dan *lessee* dimana:

- 1) *Lessor* atau permintaan *lessee* akan membiayai pengadaan barang untuk digunakan *lessee*.
- 2) *Lessor* akan menerima pembayaran berkala dari *lessee*.
- 3) *Lessee* akan menanggung risiko ekonomi atas barang disamping biaya pemeliharaan dan lain-lain.
- 4) *Lessee* pada akhir periode punya hak opsi untuk membeli barang tersebut dengan nilai sisa yang telah diperjanjikan atau memperpanjang masa *lease* dengan kewajiban pembayaran berkala yang jauh lebih rendah.

Financial lease ada lima (5) bentuk :

- 1) *Direct Financial Lease*: *lessee* meminta *lessor* untuk membeli barang dari supplier yang telah ditunjuk oleh *lessee* disertai penentuan jenis, harga dan jaminan.
- 2) *Sale and Lease Back*: *lessor* atas permintaan *lessee* membeli barang telah dimiliki *lessee*, kemudian barang itu oleh *lessor* dileasingkan kembali pada *lessee* sehingga *lessee* memperoleh dana dari *lessor* atas penjualan barang-barang untuk menutupi kebutuhan tambahan modal kerja.
- 3) *Leverage Lease*: merupakan Teknik pembiayaan bagi *lessor*, *lessor* tidak menggunakan dananya sendiri untuk membiayai *lessee*, tetapi

meminjam Sebagian dana dari kreditur pihak ketiga dimana kreditur meminta jaminan yang berupa objek yang *dileasing* kan.

4) *Syndication Lease*: beberapa perusahaan *leasing* bersama-sama membiayai penyediaan suatu obyek *leasing* dan meleasingkan kepada *lessee*.

5) *Cross Border Lease*: merupakan transaksi *leasing* antara *lessor* dan *lessee* yang berbeda negara.

b. *Operating Lessee* adalah perjanjian antara *lessor* dengan *lessee* dimana:

1) *Lessee* setuju menggunakan jasa *lessor* untuk menyediakan barang dalam jangka waktu yang relatif pendek.

2) *Lessor* akan menerima pembayaran dari *lessee* yang jumlah keseluruhannya tidak meliputi biaya barang dan *lessee* dapat membatalkan perjanjian sewaktu-waktu.

3) *Lessor* menanggung risiko ekonomi dan pemeliharaan atas barang tersebut.

Ciri-ciri khusus yang terdapat pada *Financial Lease* maupun *Operating Lease*: (Andasasmita, 1989, p. 58)

a. Pada *Financial Lease*, *lessor* diminta membiayai pengadaan barang untuk *lessee*. Sedangkan pada *Operational Lease* lebih menitikberatkan pada pemberian jasa.

b. Pada *financial Lease*, risiko atas objek berada pada *lessee* karena *lessee* wajib membayar kembali modal yang disediakan *lessor* untuk mengadakan barang, bunga dan ongkos lain selama kontrak berjalan.

Sedangkan pada *Operational Lease*, risiko atas barang yang dileasingkan ada pada *lessor*.

- c. Pada *Financial Lease*, jangka waktu kontrak sama dengan masa kegunaan barang. Sedangkan pada *Operational Lease*, jangka waktu kontrak tidak sama dengan masa kegunaan barang.
 - d. Pada *Financial Lease*, *lessee* pada akhir masa leasing punya hak opsi untuk membeli barang dari *lessor* tetapi harga barang hamper tidak berarti. Sedangkan pada *Operational Lease*, jumlah harga relatif tinggi sesuai dengan nilai riil barang tersebut.
 - e. Pada *Operational Lease*, *lessor* memberikan jasa untuk penggunaan pengoperasian dan pemeliharaan barang yang dileasingkan. Sedangkan pada *Financial Lease* tidak ada pemberian jasa dari *lessor* kepada *lessee*.
5. Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian *Leasing* Dengan Perjanjian Lainnya

Selain adanya ciri-ciri khusus seperti yang dijelaskan di atas, perjanjian *leasing* juga mempunyai beberapa persamaan dan perbedaan dengan perjanjian lainnya, yaitu:

- a. Persamaan antara leasing dengan sewa beli dan jual beli dengan cicilan:
 - 1) Bentuk dan hukum dasarnya merupakan suatu bentuk perjanjian dengan dasar hukum Pasal 1338 KUHPerdara;
 - 2) Kedudukan hak milik yuridis atas barang yang dijadikan obyek perjanjian selama berlangsungnya perjanjian leasing maupun sewa

beli ada pada pihak kreditur (*lessor*) dan pihak penjual dalam sewa beli, kecuali pada jual beli dengan cicilan;

- 3) Beban risiko atas musnahnya obyek perjanjian ada pada pihak debitur pada *lessee*;
- 4) Pembeli atau *lessee* membayar sesuai jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan.

b. Perbedaan antara *leasing* dengan sewa beli dan jual beli dengan cicilan:

- 1) Hakikat Perjanjian.
 - a) Perjanjian *leasing* pada hakikatnya adalah sewa menyewa;
 - b) Perjanjian sewa beli dan jual beli dengan cicilan pada hakikatnya adalah jual beli.
- 2) Bentuk Perjanjian.
 - a) Perjanjian *leasing* dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik;
 - b) Perjanjian sewa beli dan jual beli dengan cicilan berbentuk akta di bawah tangan.
- 3) Subyek Perjanjian.
 - a) Pada perjanjian *leasing* krediturnya adalah perusahaan di bidang jasa keuangan yang berbentuk badan hukum, sedangkan debiturnya adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum maupun perorangan;
 - b) Pada perjanjian sewa beli dan jual beli dengan cicilan krediturnya adalah perusahaan di bidang perdagangan yang berbentuk badan

hukum, sedangkan debiturnya tidak harus berupa badan usaha bisa juga perorangan.

4) Obyek Perjanjian.

- a) Pada perjanjian *leasing* barang modalnya berupa barang yang digunakan dalam kegiatan usaha. Namun dalam perkembangannya bisa berupa barang yang tidak untuk digunakan dalam kegiatan usaha;
- b) Pada perjanjian sewa beli dan jual beli dengan cicilan objeknya berupa barang niaga atau perdagangan.

5) Cara berpindahnya hak milik.

- a) Pada akhir masa perjanjian *leasing*, obyek tetap sewa menyewa dan hak milik yuridis tetap pada *lessor*, sedangkan untuk memindahkan kepada *lessee* diperlukan adanya suatu perbuatan hukum tertentu berupa perjanjian jual beli dengan adanya hak opsi.
- b) Pada akhir perjanjian sewa beli dan jual beli dengan cicilan otomatis berubah menjadi jual beli, sehingga hak milik yuridis berpindah dengan sendirinya tanpa melakukan perbuatan hukum tertentu.

6. Kelebihan Dan Kelemahan *Leasing*

Sebagai suatu pranata pembiayaan bisnis, *leasing* sudah tentu mempunyai plus minusnya. Namun demikian, apabila ditimbang-timbang

leasing masih memiliki lebih banyak manfaat dan kelebihanannya yang tidak dapat dicover oleh jenis-jenis pembiayaan lainnya terutama bagi pembiayaan golongan menengah, bahkan untuk jenis-jenis barang tertentu, *leasing* juga dirasakan cocok untuk pembiayaan besar. Adapun yang menjadi kelebihan dan kelemahan dari *leasing* adalah sebagai berikut:

a. Kelebihan *Leasing*

1) Unsur Fleksibilitas

Salah satu unggulan yang merupakan andalan dari *leasing* adalah adanya unsur fleksibilitas. Unsur fleksibilitas ini terutama dalam hal dokumentasi, collateral, struktur kontraknya, besarnya dan jangka waktu pembayaran cicilan oleh *lessee*, nilai residu, hak opsi, dan lain-lain.

2) Ongkos yang relative murah

Karena sifatnya yang relatif sederhana, maka untuk dapat ditandatangani kontrak dan realisasi suatu *leasing* relatif tidak memerlukan ongkos/biaya yang besar, yang biasanya dalam praktek semua biaya tersebut diakumulasikan ke dalam satu paket. Termasuk dalam komponen biaya ini antara lain adalah konsultan fee, pengadaan dan pemasangan barang, asuransi, dan lain-lain.

3) Penghematan pajak

Sistem perhitungan pajak untuk *leasing* menyebabkan pembayaran pajaknya lebih hemat.

4) Pengaturannya tidak terlalu *complicated*

Pengaturan terhadap leasing tidak terlalu *complicated*. Hal ini sangat menguntungkan bagi *lessor*, mengingat perusahaan-perusahaan pembiayaan tidak perlu harus melaksanakan banyak hal seperti diwajibkan untuk suatu bank.

5) Kriteria bagi *lessee* yang longgar

Dibandingkan debitur yang memanfaatkan fasilitas kredit *lessee* menerima fasilitas *leasing* jauh lebih longgar. Ini mengingat pemberian fasilitas *leasing* jauh lebih aman bagi *lessor*, karena setiap saat barang modal dapat dijual, dengan perhitungan harga tidak lebih rendah dari sisa hutang *lessee*. Karena itu pula dimungkinkan pemberian fasilitas leasing untuk perusahaan menengah kebawah, perusahaan-perusahaan mana sulit mendapatkan fasilitas lewat kredit perbankan.

6) Pemutusan kontrak *leasing* oleh *lessee*

Sering juga didapati bahwa dalam kontrak *leasing* diberikan hak yang begitu mudah bagi *lessee* untuk memutuskan kontrak ditengah jalan. Karena sering juga harga barang modal dapat dijual kapan saja oleh *lessor* dengan harga yang dapat menutupi bahkan seringkali melebihi dari sisa hutang *lessee*. Dengan demikian, tidak banyak resiko yang harus dipikul oleh *lessor* maupun *lessee* jika terjadi pemutusan kontrak di tengah jalan. Tetapi tentunya ada beberapa jenis barang modal yang tidak gampang untuk dilakukan pemutusan kontrak seperti penjualan dalam keadaan bekas.

7) Pembukuan yang lebih mudah

Dari segi pembukuan, *leasing* lebih mudah dan menguntungkan bagi *lessee*. Bahkan cukup *reasonable* pula jika transaksi leasing ini dimasukkan sebagai pembiayaan secara *off balance sheet*.

b. Kelemahan *Leasing*

1) Biaya marginal yang tinggi

Bisa saja biaya yang sebenarnya marginal menjadi tinggi jika biaya tersebut tidak ditekan secara hati-hati oleh *lessor*. Hal ini merupakan sisi lain dari mata uang dalam transaksi *leasing*. Sebab, di satu pihak *leasing* banyak memberikan kemudahan bagi *lessee*, tetapi di pihak lain justru berbagai kemudahan tersebut tidak mungkin diberikan secara gratis, melainkan dengan biaya-biaya tertentu.

2) Kurangnya perlindungan hukum

Karena *leasing* termasuk bisnis yang *loosely regulated*, tidak seperti sector perbankan misalnya, maka perlindungan para pihak hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang semuanya dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian *leasing*. Dalam hal ini, akan berlaku prinsip pasar, antara permintaan dan penawaran dari *lessee* dengan *lessor*. Konsekuensi logisnya, biasanya dalam hal seperti itu, pihak yang kedudukan lemah akan tergilas dan kurang terlindungi.

3) Proses eksekusi *leasing* macet yang sulit

Tidak ada suatu prosedur yang khusus terhadap eksekusi *leasing* yang macet pembayaran cicilannya. Karena itu, jika ada sengketa haruslah beracara seperti biasa lewat pengadilan dengan prosedur biasa. Dan ini tentunya akan terlalu banyak menghabiskan waktu dan biaya, disamping hasilnya yang tidak *predictable*. Lamanya waktu yang diperlukan dan berbelitnya prosedur pengadilan, akan sangat riskan bagi perusahaan *leasing*. Satu dan lain hal diakibatkan karena selama sengketa terjadi, barang *leasing* berada dalam *status quo* (setelah adanya sita revindikator misalnya), yang berarti barang *leasing* tersebut kerap dikuasai dan dipergunakan oleh *lessee*, dimana nilai ekonomis barang tersebut akan semakin berkurang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Hak Opsi dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No.

3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.

Hak opsi dalam bahasa belanda dikenal dengan istilah *optierecht/recht van optie* diartikan sebagai hak untuk memilih secara bebas (untuk yang disenangi) untuk membeli sesuatu atau untuk memperpanjang kontrak sewa. (Djelantik, 1987, p. 14) Pengertian hak opsi dapat ditemukan dalam Kamus Bahasa Indonesia yang terdiri dari dua suku kata yakni hak dan opsi. Hak dapat diartikan benar; milik, kepunyaan; kewenangan; kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya); kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. (Kebudayaan, 2016, p. 381) Sedangkan opsi dapat diartikan sebagai tindakan memilih; kekuasaan atau hak memilih, kebebasan memilih; pilihan dari sejumlah alternatif. Jadi hak opsi adalah kewenangan untuk memilih.

Ketentuan hak opsi (*option right*) dalam terminology hukum memiliki arti hak menjual atau membeli. (Ranuhandoko, Terminologi Hukum Inggris-Indonesia, 2003, p. 425) Sedangkan Hako psi dalam kamus bahasa inggris disebut *option right* terdiri dari dua suku kata, yakni kata *option* (Shadily, 1988, p. 407) berarti kebebasan; pilihan, boleh memilih, sedangkan *rights* (Shadily, 1988, p. 486) berarti hak. Jadi hak opsi (*option right*) yaitu hak pilih.

Hak opsi adalah hak *lessee* untuk membeli barang modal atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha. Penggunaan hak opsi pada akhir jangka waktu dalam perjanjian sewa guna usaha (*Leasing*) disebut juga sebagai *finance leasing*.

Teknik pembiayaan menurut *finance lease* ini, perusahaan *leasing* sebagai *lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa guna usaha (*lessee*) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan *leasing*, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *leasing*. Selama masa *leasing*, *lessee* melakukan pembayaran nilai sisa (*residual value*). Kalau ada, akan mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan *leasing*.

Dengan menyatakan saja akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang yang dileasedkan tersebut, hak kepemilikan atas barang itu belumlah dengan sendirinya berpindah dari *lessor* kepada *lessee*, walaupun barang-barang tersebut telah lama berada dalam pengurusan dan dipergunakan oleh *leesee*. Atau dengan kata lain, *lessee* telah menjadi pemakai/pemegang atau mendapat keuntungan ekonomi berkat penggunaan barang tersebut dari barang yang dileased tersebut.

Untuk pemindahan hak kepemilikan atas barang yang dileasedkan tersebut, perlu diadakan suatu transaksi tersendiri yaitu perjanjian jual beli antara pihak *lessor* dan pihak *lessee* sebagaimana yang lazim dilakukan

dalam suatu perjanjian jual beli, dan sejak saat itulah *lessee* baru menjadi pemilik barang tersebut, jika harga barang tersebut telah dilunasinya pada *lessor* sesuai dengan perjanjian, dengan begitu telah sahlah *lessee* sebagai pemilik sebenarnya dari barang tersebut.

Hal-hal yang perlu diketahui tentang hak pilih (opsi) dan perjanjian *financial lease (leasing)*, yaitu : Hak opsi tersebut bersyarat dan baru menjadi efektif setelah *lessee* memenuhi semua kewajiban kepada *lessor* sehubungan dengan perjanjian *leasing*. *Lessor* dapat menarik kembali atau memutuskan perjanjian *leasing* dan mengambil disposisi lain tentang barang *leasing* tanpa ada hak dari *lessee* sehubungan dengan pembelian tersebut atas nilai sisa yang telah disepakati bersama, hal ini dilihat dari segi *lessor*, bilamana adanya peristiwa ingkar janji oleh pihak *lessee*. Pihak *lessee* berhak untuk melepaskan haknya untuk membeli dan memilih untuk memperpanjang lease dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Dalam perjanjian *financial lease (leasing)*, sebaiknya juga dijelaskan tentang waktu dan cara hak pilih (opsi) tersebut harus dilaksanakan, dan kapan pembayaran harus dilakukan. Kapan perjanjian berakhir dan *lessee* tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli atau memperpanjang *leasing*, maka *lessee* wajib mengembalikan barang tersebut atas biaya *lessee* kepada *lessor* dalam keadaan baik dan ke tempat yang ditentukan *lessor*. Dengan kata lain, *lessor* mempunyai hak untuk barang tersebut kepada pihak lain.

Dari pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa *finance lease* atau kadang-kadang pula disebut *full-pay out leasing* adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee* di mana :

- 1) *Lessor* sebagai pihak pemilik barang atas objek *leasing*, dimana objek *leasing* dapat berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak dan memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut
- 2) *Lessee* berkewajiban membayar kepada *lessor* secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disetujui. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan angsuran atau *lease payment* yang terdiri atas biaya perolehan barang ditambah dengan semua biaya lainnya yang dikeluarkan *lessor* dan tingkat keuntungan atau spread yang diinginkan *lessor*
- 3) *Lessor* dalam jangka waktu perjanjian yang disetujui tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak atau pemakaian barang tersebut. Risiko ekonomis termasuk biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang yang di *lease* tersebut ditanggung oleh *lessee*
- 4) *Lessee* pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa atau *residual value* yang disepakati, atau mengembalikan pada *lessor*, atau memperpanjang masa *lease* sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama.

Pembayaran berkala pada masa perpanjangan *lease* tersebut biasanya jauh lebih rendah dari pada angsuran sebelumnya.

1. Ciri-ciri *finance lease*

- a. Objek *leasing* tetap milik *lessor* sampai dilakukannya hak opsi
- b. Barang modal bisa dalam bentuk barang bergerak atau tidak bergerak
- c. Masa sewa barang modal sama dengan umur ekonomisnya
- d. Jumlah *lease payment* = jumlah biaya perolehan + biaya-biaya lainnya + spread
- e. *Lessor* tidak dapat sepihak mengakhiri masa kontrak (*non-cancellable*), atau akan dikenakan denda
- f. Risiko ekonomis misalnya biaya pemeliharaan ditanggung *lessee*
- g. Transaksi keuangan
- h. *Full pay out*
- i. Disertai hak opsi beli sesuai dengan *residual value*
- j. *Lessor* tidak boleh menyusutkan barang modal
- k. Angsuran *leasing* tidak dikenakan PPN dan PPh Pasal 23

2. Kriteria *Finance Leasing*

Sebelumnya, harus dipastikan bahwa kegiatan *Leasing* tersebut masuk ke dalam kriteria yang digolongkan sebagai *Finance Leasing* apabila memenuhi semua kriteria sebagai berikut :

- a. Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *lessor*;
 - b. Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun untuk barang modal golongan I, 3 (tiga) tahun untuk barang modal golongan II dan III, dan 7 (tujuh) tahun untuk golongan bangunan;
 - c. Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi *lessee*.
3. Pelaksanaan atas hak opsi
- a. Dalam hal *Lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli barang modal, maka pembelian dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewa guna usaha. Dasar penyusutan untuk opsi membeli adalah nilai sisa barang modal;
 - b. Dalam hal *Lessee* menggunakan hak untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha, maka nilai sisa barang modal yang disewa guna usahakan, akan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa guna usaha.
4. Akibat hukum penggunaan hak opsi dalam akhir jangka waktu masa *leasing*
- a. Beralihnya kepemilikan dari barang modal yang disewa guna usahakan dari *Lessor* ke *Lessee*
 - b. Perlakuan perpajakan, yaitu:

- 1) Selama masa sewa guna usaha, *lessee* tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa guna usaha, sampai saat *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli;
 - 2) Setelah *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli barang modal tersebut, *lessee* melakukan penyusutan dan dasar penyusutannya adalah nilai sisa (*residual value*) barang modal yang bersangkutan;
 - 3) Pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang oleh *lessee* kecuali pembebanan atas tanah, merupakan biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto *lessee* sepanjang transaksi sewa guna usaha tersebut memenuhi kriteria *Finance Leasing*.
 - 4) Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam kriteria *Finance Leasing*. Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pembebanan biaya sewa guna usaha;
 - 5) *Lessee* tidak memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang berdasarkan perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi.
5. Dasar hukum
- a. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 64/M Tahun 1988; tentang Lembaga Pembiayaan;
 - b. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1256/KMK.00/1989;

- c. Keputusan Menteri Keuangan Republik Nomor : 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).

Secara umum sewa guna usaha merupakan suatu *equipment funding*, yaitu suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk peralatan atau barang modal pada perusahaan untuk digunakan dalam proses produksi. *The Equipment Leasing Association* di London, sebagaimana dilansir oleh Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal memberikan definisi *leasing* yaitu perjanjian kontrak antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan oleh *lessee*. Hak atas pemilikan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu. (Amin Wijaya Tunggal, 1994, p. 8)

Sewa guna usaha merupakan usaha dan lembaga dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara *finance lease* maupun *operating lease* untuk digunakan oleh *lessee* sebagai pelaku usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Berdasarkan pengertian di atas dapat dilihat bahwa ada dua macam bentuk sewa guna usaha yaitu secara *finance lease* dengan hak opsi dan *operating lease* tanpa hak opsi. Sewa guna usaha melibatkan beberapa pihak seperti perusahaan sewa guna usaha (*lessor*), penyewa guna usaha (*lessee*) dan penyedia barang objek sewa guna usaha (*supplier*).

Lessor memberikan bantuan dalam hal pembiayaan barang modal bagi masyarakat terutama bagi pengusaha kecil yang ingin mengembangkan

usahanya namun menemui kesulitan dalam hal pengadaan barang modal. Hampir semua bidang bisnis maupun non bisnis telah dimasuki oleh bisnis sewa guna usaha, seperti pada bidang transportasi, industri, konstruksi, kesehatan dan lain-lainnya. Sewa guna usaha merupakan alternatif sumber pembiayaan untuk memperoleh dana dalam pengadaan barang modal. Bidang usaha sewa guna usaha memberikan kemudahan-kemudahan dibandingkan dengan lembaga pembiayaan lain, seperti kemudahan dalam prosedur memperoleh pembiayaan, efisien waktu, pengaturan yang tidak rumit dan jaminan yang tidak memberatkan.

Kegiatan sewa guna usaha dapat terjadi diawali dengan adanya kebutuhan dari pihak *lessee* akan barang modal dan adanya keterbatasan dana sehingga muncul pihak *lessor* sebagai penyandang dana untuk membiayai pembelian barang tersebut lebih dahulu dari pihak *supplier*. Kemudian atas adanya pembelian barang tersebut oleh pihak *lessor* mengakibatkan pihak *supplier* harus bertanggung jawab menyerahkan barang tersebut kepada *lessee* dalam kondisi baik. Sedangkan pihak *lessee* berkewajiban membayar uang angsuran secara berkala untuk penggantian pembelian barang modal sesuai dengan jumlah yang telah ditetapkan oleh *lessor*.

Lessor dalam memberikan pembiayaan harus memiliki keyakinan bahwa *lessee* sanggup membayar cicilan sebagaimana mestinya, sehingga pihak *lessor* memerlukan data dan penelitian terlebih dahulu atas permohonan pembiayaan oleh *lessee*. Keyakinan *lessor* terhadap kemampuan *lessee* menerapkan prinsip 5 C, yang terdiri dari watak (Character), kemampuan

(Capacity), kecukupan modal (Capital), kondisi ekonomi (Condition of Economy) dan jaminan (Collaterals).

Masyarakat yang membutuhkan pembiayaan ini harus terlebih dahulu menghubungi perusahaan pembiayaan tersebut. Kemudian antara *lessor* dan calon *lessee* mengadakan suatu perjanjian pembiayaan sewa guna usaha. Perjanjian ini membuat para pihak terikat dan menimbulkan hak dan kewajiban serta tanggung jawab bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dan tanggung jawab yang dimiliki pihak-pihak hanya terbatas pada apa yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Apabila para pihak atau salah satu pihak melakukan hal-hal yang diluar dari apa yang telah diperjanjikan, maka terjadilah wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang melakukannya.

Jika tidak terjadi wanprestasi atau perjanjian tersebut berjalan sesuai dengan yang telah disepakati para pihak, maka perjanjian berakhir sesuai dengan yang diharapkan. Pada masa akhir perjanjian ini juga diberikan hak opsi kepada *lessee*, yaitu hak untuk membeli barang modal dengan melunasi pembayaran nilai sisa dan hak untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha. Berdasarkan paparan di atas maka penulis bermaksud mengadakan kajian lebih mendalam tentang perjanjian sewa guna usaha antara *lessor* dan *lessee*”

Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga pembiayaan, sewa guna usaha Pasal 1 ayat 5 (lima) yang berbunyi “sewa guna usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan

barang modal dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 Tahun 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan *leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan, atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Adapun dalam Pasal 1 angka (5) Peraturan Presiden No. 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan ditentukan, bahwa Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran angsuran.

Perjanjian yang diteliti oleh penulis adalah perjanjian sewa guna usaha yang dilakukan oleh PT.SHANTRI PRANA ABADI sebagai pihak *lessee* dengan PT.SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE sebagai pihak *lessor*. Berdasarkan KUH Perdata, pembentukan serta pelaksanaan perjanjian wajib

memenuhi asas-asas yang wajib dipenuhi. Sehingga setiap perjanjian harus memenuhi asas tersebut, karena salah satu unsur yuridis dalam hukum perjanjian ialah asas hukum. Pemahaman ini juga harus diterapkan dalam perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 antara PT.SHANTRI PRANA ABADI dengan PT.SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE , dimana dalam perjanjian tersebut harus memenuhi semua asas dalam hukum perjanjian. Namun, peneliti menilai terlebih dahulu penerapan asas *konsensualisme* (timbul/hilangnya kewajiban dan hak) yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi yang mana di dalam perjanjian sewa guna usaha No. 3.11.08.000238 Sebelum membahas mengenai asas-asas hukum perjanjian, maka perlu kita ketahui terlebih dahulu mengenai perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238.

Perjanjian sewa guna usaha No. 3.11.08.000238 ditandatangani oleh para pihak pada tanggal 03 Agustus 2011. Perjanjian ini dilakukan oleh SUTIKNO selaku direktur PT. SHANTRI PRANA ABADI yang selanjutnya disebut sebagai pihak lessee dengan MIRNA PONTOH dan BUDI T. SUDARSO bersama-sama bertindak selaku kuasa Direksi PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE selanjutnya disebut sebagai pihak *lessor*. Perjanjian yang dilakukan adalah *lessor* atas permintaan *lessee* menyetujui untuk membeli barang modal serta menyewa guna usahakan barang modal kepada *lessee* secara sewa guna usaha dengan hak opsi bagi *lessee* untuk

membeli (*finance lease*) dan *lessee* setuju untuk menyewa guna usaha dari *lessor* secara sewa guna usaha dengan hak opsi untuk membeli (*finance lease*), sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. Yang dimaksud dengan barang modal dalam perjanjian ini adalah benda-benda, meliputi tetapi tidak terbatas pada seluruh bagian/komponen benda-benda tersebut dan/atau perlengkapannya, baik yang telah ada sebelum maupun yang baru ada setelah ditandatanganinya perjanjian, yang perinciannya diuraikan sebagai berikut : bahwa pada tanggal 3 Agustus 2011 penggugat dengan tergugat (PT.Surya Artha Nusantara Finance/ PT. SANF) telah menandatangani perjanjian sewa guna usaha nomor kontrak 3.11.08.000238, untuk unit Hitachi Type Hydraulic Excavator Model ZX 110MF dengan serial nomor (SN)/Nomor Rangka ATK 003409, ATK 003410, dengan jadwal angsuran selama 36 bulan yaitu 26 september 2011 sampai dengan 26 Agustus 2014 dengan angsuran sebesar Rp. 75.660.000,- perbulannya; kemudian pada tanggal 8 Agustus 2011 penggugat dengan tergugat (PT. Surya Artha Nusantara Finance/ PT. SANF) telah pula menandatangani perjanjian sewa guna usaha dengan nomor kontrak 3.11.08.000493 untuk 2 (dua) unit Hitachi Type Hydraulic Excavator Model ZX 110MF dengan Serial Nomor (SN)/Nomor Rangka ATK 003439 dan ATK 003440 dengan jadwal angsuran selama 36 bulan yaitu 30 Oktober 2011 sampai dengan 30 Oktober 2014 dengan angsuran sebesar Rp. 50.440.000,- perbulannya.

Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayarkan angsuran sesuai kesepakatan dan berjalan lancar sampai bulan September

2012, namun mulai bulan Oktober 2012 pembayaran angsuran mulai tersendat sehingga terdapat tunggakan yang karena penggugat salah planning pekerjaan dan investasi peralatan kerja pada awal tahun 2012 disuatu proyek di Palembang yang sangat rawan perampokan, pencurian dan pengancaman dari preman dan masyarakat, sehingga mengakibatkan penggugat mendapat masalah keuangan yang cukup parah, karena semua peralatan yang terbeli tidak bias melakukan pekerjaan, sehingga tidak ada pemasukan, sementara semua biaya terus berjalan tanpa bias dihentikan yaitu untuk biaya *leasing*, gaji, Operasional sedangkan barang-barang penggugat dilapangan juga banyak dicuri dan diambil oleh preman dan oknum masyarakat dan masalah-masalah lain yang menjadi penyebab tersendatnya pembayaran angsuran tersebut. Akibat tersendatnya pembayaran angsuran yang dilakukan oleh pihak *lessee* maka pihak *lessor* melakukan penarikan 2 unit alat berat pihak *lessee* dengan cara membohongi pihak *lessee* yang awal pembicaraann adalah kelapangan untuk mengecek Serial Nomor (SN/Nomor Rangka unit yang akan dilease back, akan tetapi malah menarik 2 (dua) unit alat berat yang sedang leasing pada pihak *lessor* lalu menolak lease back dengan berbagai alasan. Oleh karena panarikan/pengambilan 2 unit alat berat yang dilakukan pihak *lessor* merupakan melawan hukum, maka berdasarkan hukum pihak *lessor* harus dihukum untuk menyerahkan dan mengembalikan 2 (dua) unit alat berat tersebut kepada pihak *lessee* dalam keadaan utuh dan baik serta bebas dari penguasaan pihak lain, akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak *lessor* tersebut pihak *lesse* telah mengalami kerugian materiil yang

sangat besar berupa kehilangan sejumlah uang dan juga kehilangan kesempatan untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari alat berat tersebut.

Mengenai isi dari perjanjian ini juga harus mengenal para pihak yang terkait didalam perjanjian itu sendiri. Perusahaan yg melakukan perjanjian sewa guna usaha ini adalah PT. SHANTRI PRANA ABADI beralamat dijalan Tuanku Pambusai Nomor 18 C Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru dengan PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE yang beralamat 18 th Office Park 23 rd Floor, Jalan TB. Simatupang No. 18, Jakarta Selatan.

Dengan disetujui dan ditandatanganinya perjanjian tersebut, maka para pihak harus melaksanakan kewajibannya dan mendapatkan haknya sesuai dengan pengaturan yang berlaku. Adapun hal yang paling mendominasi pelaksanaan dan pembentukan dari perjanjian tersebut dapat kita lihat dari konteks dasarnya. Suatu perjanjian tidak hanya harus memenuhi Asas Konsensualisme tetapi juga harus memenuhi Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Pacta Sunt Servanda, Asas Itikad Baik, Asas Kepribadian yang terdapat dalam perjanjian ini. Peneliti menganalisa penerapan asas tersebut berdasarkan berkas yang dimiliki peneliti berupa perjanjian sewa guna usaha Nomor : 3.11.08.000238 serta putusan perkara Nomor : 4/PDT/2019/PT.DKI.

Perjanjian hak sewa guna usaha di atas merupakan perjanjian yang ditetapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, Hal ini diartikan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tergolong

dalam perjanjian baku yang klausulnya telah diatur oleh perusahaan. Perjanjian sewa guna usaha yang tergolong dalam perjanjian baku ini telah diterima oleh banyak masyarakat dikarenakan sangat membantu masyarakat dalam mendapatkan suatu barang modal dengan cara yang lebih mudah dan menguntungkan.

Menurut pasal 10 “Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 1169/KMK.01/1991” mengenai pelaksanaan hak opsi, *lessee* bisa menjalankan opsi yang sudah disepakati bersama pada saat berakhirnya jangka waktu sewa guna usaha. Tetapi, perjanjian antara PT. SHANTRI PRANA ABADI dan PT. SURYA ARTHA NUSANTARA FINANCE, pihak *lessor* tidak melaksanakan hak opsi sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa guna usaha.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kuasa hukum dari pihak *lessee* yaitu Bapak S. MARBUN, S.H.,M.S. dengan rekannya Bapak JUPRI EFENDI S.H. bahwa hak opsi pada perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak *lessor* yang mana pihak *lessor* memiliki keraguan akan kemampuan pihak *lessee* untuk membayar nilai sisa barang modal dikarenakan pihak *lessee* secara berturut-turut hingga berbulan-bulan telah melakukan kredit macet yang menandakan adanya etiked tidak baik pihak *lessee* pada perjanjian sewa guna usaha sehingga pihak *lessor* berusaha untuk menarik secara paksa karena merasa lebih beruntung jika menjual barang modal tersebut ke pihak lain dari pada memberi kesempatan kepada pihak *lessee* untuk menggunakan hak opsinya. Pihak *lessor* secara paksa melakukan

penarikan paksa alat berat atau barang modal tersebut dan bahkan menggunakan alat dari pihak kepolisian. Hak opsi yang disetujui dalam perjanjian sewa guna usaha tersebut adalah berkekuatan hukum karena telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak *lessee* dan juga pihak *lessor* yang dimana kesepakatan merupakan undang-undang dan masing-masing pihak tidak dapat mengingkarinya, pihak *lessee* mempunyai kesempatan untuk membeli barang modal tersebut jika tidak melakukan wanprestasi yaitu melakukan kredit macet dan juga jika mampu membayar nilai sisa barang modal tersebut. Meskipun perjanjian telah dibuat oleh *lessor* dan *lessee* serta telah memenuhi syarat sah nya sebuah perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata tetapi ada kalanya para pihak tidak melaksanakan kewajibannya yang telah diatur dalam sebuah perjanjian, tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur disebut wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur baik dengan sengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force maejeure*, diluar kemampuan debitur. Pelaksanaan hak opsi dilaksanakan baik secara hak sewa guna usaha guna memberikan keuntungan bagi pihak *lessee* jika mampu membayar angsuran dan membayar nilai sisa barang modal tersebut.

Hak opsi dalam perjanjian sewa guna usaha pada pasal 4 (empat) yaitu :

“selama jangka waktu perjanjian, dan setelah *lessee* memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian, *lessee* berhak untuk: (i) Melaksanakan hak opsi untuk membeli barang modal; atau (ii)

Memperbaharui perjanjian dengan syarat dan ketentuan yang disetujui lessor. Hak opsi untuk membeli Barang Modal dilaksanakan dengan cara mengirimkan pemberitahuan secara tertulis tentang maksudnya tersebut (sebagaimana dimaksud dalam lampiran C) kepada lessor. Pembelian Barang Modal yang dilakukan lessee berdasarkan hak opsi yang dimilikinya dilakukan dengan harga senilai Nilai Sisa (*Residual Value*), sebagaimana dimaksud dalam lampiran B. Hak milik atas Barang Modal beralih setelah pembelian selesai dilaksanakan, yakni pembayaran telah diterima secara penuh oleh lessor.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Hak Opsi dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI.

Dalam suatu perjanjian terdapat asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, dengan adanya asas ini para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan perjanjian karena berlaku sebagai undang-undang terlebih lagi menurut penulis bahwa kejadian tak terduga yang dialami oleh pihak *lessee* pada saat menjalani usahanya yaitu angsuran tersendat sehingga terdapat tunggakan yang karena bahwa pihak *lessee* salah *planning* pekerjaan investasi peralatan kerja pada awal tahun 2012 disuatu proyek di Palembang yang sangat rawan perampokan, pencurian dan pengancaman dari preman dan masyarakat, sehingga mengakibatkan pihak *lessee* mendapat masalah keuangan yang cukup parah, karena semua peralatan yang terbeli tidak bias melakukan pekerjaan, sehingga tidak ada pemasukan, sementara semua biaya terus berjalan tanpa bisa di hentikan yaitu untuk biaya bayar *leasing*, gaji, operasional sedangkan barang-barang pihak *lessee* dilapangan juga banyak

dicuri dan diambil oleh preman dan oknum masyarakat. Kemudian, pekerjaan di Kalimantan Barat diaman pihak lessee menempatkan 5 (lima) unit alat berat yang masih dalam keadaan *leasing* pada pihak *lessor* juga terhenti pekerjaannya sejak akhir tahun 2011, karena *inclave* lahan oleh masyarakat, maka hanya 1 (satu) unit alat yang bekerja, dan pada awal tahun 2012, pihak *lessee* membawa pulang 3 (tiga) unit alat tersebut untuk bekerja disekitar Riau, namun ternyata pekerjaan di Riau juga tidak berjanlan sesuai harapan, karena areal kerja hanya sedikit dan terbagi kepada beberapa kontraktor rekanan, sehingga sejak tahun 2012 hampir semua pekerjaan tidak berjalan sesuai rencana dan harapan. Lalu pada bulan januari 2014 pihak *lessee* *reschedule* pembayaran kepada pihak *lessor* dengan tambahan jaminan 3 (tiga) invoice alat berat, pada tanggal 9 maret 2015 terjadi perampokan 1 (satu) unit dengan Serial Nomor (SN)/ Nomor Rangka ATK 003408 didaerah sorek Kab. Pelelawan, Provinsi Riau dan Pihak lessee mengklaim ke asuransi PT. Asuransi Astra Buana (AAB), namun masih belum selesai proses pencairan klaim, pada tanggal 20 Agustus 2015 Bapak Chandra Sianturi dari PT. SANF dating menemui Bapak Sutikno selaku Direktur Pt. Shantri Prana Abadi (Pihak *lessee*) yang saat itu sedang sakit, Bapak Chandra Sianturi untuk meminta tanda tangan disebuah buku atau surat dengan alasan hanya sebagai pelaporan ke Kantor Pusat PT. SANF, sedangkan PT. SANF Pekanbaru berkunjung ke customer untuk menagih dan Pihak *lessee* menjanjikan bahwa dalam waktu dekat akan membayar lagi angsuran yang tertunggak, karena pihak *lessee* tetap beritikad sangat baik dan tidak mau

menyulitkan siapapun, apalagi dengan keadaan pihak *lessee* yang sedang sakit pun langsung menandatangani saja permintaan Bapak Chandra Sianturi tanpa membaca atau memperpanjang pembicaraan lagi dan pada tanggal 17 September 2015 Bapak Roby dan Bapak Chandra menghubungi pihak *lessee* menanyakan alamat lengkap dan nama anggota pihak *lessee* yang berada dilapangan untuk penunjuk arahan masuk keareal tempat alat yang mau dilease back berada. Dan pihak *lessor* sekalian memberitahu bahwa 2 (dua) unit yang sedang di leasing di pihak *lessee* juga berada di lokasi yang sama, agar sekalian dicek keluar seandainya pihak *lessor* mau mengeceknya lalu di tanggal 22 September 2015 Bapak Roby dari kantor pihak *lessor* sampai dilapangan, dan pihak *lessee* juga memberitahu anggota pihak *lessee* dilapangan agar membawa Bapak Roby mengecek unit yang akan di *lease back* dan sekalian menunjukkan 2 unit alat berat Hitachi Type Hydraulic Excavator Model ZX 110MF pihak *lessee* yang *leasing* pada pihak *lessor* yang sedang bekerja kepada Bapak Roby namun ternyata setelah Bapak Roby melihat 2 unit tersebut, tiba-tiba Bapak Roby menyuruh operator pihak *lessee* rolling keluar 2 (dua) unit alat berat tersebut karena mau ditarik maka pihak *lessee* merasa kecewa dan mersa dibohongi dengan mengatakan tujuan kelapangan adalah mengecek Serial Nomor (SN)/ Nomor Rangka dan memfoto unit yang akan dilease back PT SBK, namun ternyata begitu sampai dilapangan adalah untuk menarik paksa 2 unit alat berat pihak *lessee*, dengan acuan tandatangan pada tanggal 20 Agustus 2015 sebagai bukti persetujuan penarikan unit, walaupun pihak *lessee* telah memohon berulang-ulang agar

jangan ditarik karena unit sedang bekerja dan pihak *lessee* telah berusaha untuk segera melunasi semua tunggakan angsurannya tersebut.

Menurut penulis berdasarkan kendala-kendala yang telah terjadi pada pihak *lessee* maka seharusnya pihak *lessor* tidak boleh melakukan penarikan secara paksa alat berat tersebut apalagi dengan cara membohongi pihak *lessee* yang sedang dalam keadaan sakit. Berdasarkan asas itikad baik dari pihak *lessee* yaitu “bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur maupun kreditur, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian” yang mana jika dihubungkan dengan perjanjian sewa guna usaha diatas bahwa pihak *lessee* yang tetap beritikad sangat baik kepada pihak *lessor* yang walaupun dalam keadaan sakit langsung menandatangani perjanjian tanpa membacanya terlebih dahulu maka sudah terlaksanakannya asas itikad baik dari pihak *lessee* kepada pihak *lessor*.

Dalam perjanjian sewa guna usaha yang telah disepakati bersama oleh pihak *lessee* maka dapat disimpulkan bahwa hak opsi yang seharusnya bisa dipakai oleh pihak *lessee* yaitu untuk membeli nilai sisa barang modal atau juga memperpanjang perjanjian sewa guna usaha tidak diberikan oleh pihak *lessor* karena keraguannya akan kemampuan pihak *lessee* untuk membayar nilai sisa barang modal tersebut dan merasa lebih beruntung untuk menjual barang modal tersebut kepada pihak lain yang dengan begitu pihak *lessee* tidak bisa mendapatkan hak opsinya untuk membeli barang modal tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan pada Bab III di atas, akhirnya penulis membuat kesimpulan yang dapat penulis uraikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Hak Opsi dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI. Perjanjian yang dilakukan adalah *lessor* atas permintaan *lessee* menyetujui untuk membeli barang modal serta menyewa guna usahakan barang modal kepada *lessee* secara sewa guna usaha dengan hak opsi bagi *lessee* untuk membeli (*finance lease*) dan *lessee* setuju untuk menyewa guna usaha dari *lessor* secara sewa guna usaha dengan hak opsi untuk membeli (*finance lease*) sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. bahwa hak opsi pada perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak *lessor* yang mana pihak *lessor* memiliki keraguan akan kemampuan pihak *lessee* untuk membayar nilai sisa barang modal dikarenakan pihak *lessee* secara berturut-turut hingga berbulan-bulan telah melakukan kredit macet yang menandakan adanya etika tidak baik pihak *lessee* pada perjanjian sewa guna usaha sehingga pihak *lessor* berusaha untuk menarik secara paksa karena merasa lebih beruntung jika menjual barang modal tersebut ke

pihak lain dari pada memberi kesempatan kepada pihak *lessee* untuk menggunakan hak opsinya.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Hak Opsi pada Perjanjian Sewa Guna Usaha No. 3.11.08.000238 pada Perkara Perdata No. 4/Pdt/2019/PT.DKI, kendala yang telah terjadi pada pihak *lessee* maka seharusnya pihak *lessor* tidak boleh melakukan penarikan secara paksa alat berat tersebut apalagi dengan cara membohongi pihak *lessee* yang sedang dalam keadaan sakit. Berdasarkan asas itikad baik dari pihak *lessee* yaitu bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur maupun kreditur, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian yang mana jika dihubungkan dengan perjanjian sewa guna usaha diatas bahwa pihak *lessee* yang tetap beritikad sangat baik kepada pihak *lessor* yang walaupun dalam keadaan sakit langsung menandatangani perjanjian tanpa membacanya terlebih dahulu maka sudah terlaksanakannya asas itikad baik dari pihak *lessee* kepada pihak *lessor*.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang ada maka penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut :

1. Pelaksanaan hak opsi baiknya dilaksanakan pada saat berakhirnya masa sewa guna usaha dengan hak opsi, *lessee* dapat melaksanakan opsi yang

telah disetujui Bersama pada permulaan masa sewa guna usaha. Opsi untuk membeli dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewa guna usaha. Dalam hal *lessee* menggunakan opsi membeli maka penyusutannya adalah nilai sisa barang modal.

Lessee dapat juga memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha. Jika *lessee* memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha, maka nilai sisa barang modal yang disewa guna usahakan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa guna usaha.

2. Agar dapat terhindar dari ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pihak *lessee* dan pihak *lessor*, alangkah baiknya bila calon *lessee* memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian sehingga *lessee* berhak untuk melaksanakan hak opsi untuk membeli barang modal atau memperbaharui perjanjian dengan syarat dan ketentuan yang disetujui *lessor*. Begitu pula dengan pihak *lessor* hak milik atas barang modal beralih setelah pembelian selesai dilaksanakan, yakni pembayaran telah diterima secara penuh oleh *lessor*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abd Thalib, A. (2008). *Hukum Keluarga dan Perikatan*. Pekanbaru: Pustaka Maju.
- Ali, Z. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amin Widjaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal,. (2001). *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Amin Wijaya Tunggal, A. (1994). *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Andasasmita, K. (1989). *Serba-serbi Leasing (Teori dan praktek)*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia.
- Aprilianti. (2011). Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor. *Fiat Justisia Jurnal*, 316.
- Asyhadie, Z. (2012). *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Badrulzaman, M. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Aditya Bakti.
- Denny G. Ompusunggu, G. H. (2013). Perlindungan Hukum Bagi Lessee Terhadap Lessor yang Melakukan Wanprestasi. *Private Law*, 21.
- Djelantik, A. G. (1987). *Rechtstermen : Istilah-istilah Hukum Belanda*. Denpasar: CV. Kayumas.
- E.M ZulFajri dan Ratu Aprilia Senja. (2004). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Difa.
- Kebudayaan, D. P. (2016). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kusumohamidjojo, B. (2001). *Panduan untuk Merancang Kontrak*. Jakarta: Grasindo.
- Meliala, D. S. (2007). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang Dan Hukum Keluarga*. Bandung: Nuansa Aulia.

- Mertokusumo, S. (1995). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. (2010). *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- P, M. M. (2009). *Kamus Hukum*. Surabaya: Reality.
- R. Tjitrosudibio, S. (2008). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Ranuhandoko, I. (2003). *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Robby Sullivan, G. H. (2003). Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi (Financial Lease) dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Law Review* , 3.
- Salim, H. (2007). *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim, H. (2012). *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Shadily, J. M. (1988). *Kamus Inggris Indonesia An English-Indonesian Dictionary*. Jakarta: PT. Gramedia .
- Soekanto, S. (1986). *Inventarisasi Perundang-undangan Mengenai Leasing*. Jakarta: IndoHill Co.
- Subekti. (1980). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT intermasa.
- Sukandar, D. (2011). *Membuat Surat Perjanjian Konsep-Konsep Pokok Perjanjian, Contoh-Contoh, Latihan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Sutantio, R., & Oeripkartawinata, I. (2005). *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Thalib, A. (2016). *Perkembangan Hukum Kontrak Modern (Bisniss Edution)*. Pekanbaru : UIR Press.

B. Jurnal

Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak *Leasing* dan Kontrak *Financing*. *UIR Law Review Vol. 02. NO. 04 (Oktober 2018)*, 397.

Aprilianti. (2011). Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara *Lessee* dan *Lessor*. *Fiat Justisia Journal Vol. 5 No. 3 (September-Desember 2011)*, 315.

Denny G. Ompusunggu, Gregorius Adrian, Hanawati Vitaningtias. (2013). Perlindungan Hukum Bagi *Lessee* Terhadap *Lessor* yang Melakukan Wanprestasi. *Privat Law Edisi 01 (Maret-Juni 2013)*, 21.

Robby Sullivan, Gunawan Widjaja, Hardijan Rusli. (2003). Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi (*Financial Lease*) dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Law Review Vol. III. No. 3 (Maret 2003)*, 3.

C. Peraturan perundang-undangan

Dirjen Moneter No. 307/DJM/III.1/7.1974.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga pembiayaan.

Peraturan Presiden Tentang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.