

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA , RESKTRUKTURISASI, PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA (*LEASING*), DAN *FORCE MAJEURE*

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 buku III KUHPdata yaitu Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih, hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya. Sehingga tercipta perjanjian yang sempurna, baik itu secara lisan maupun tulisan (AZ, 2016, hal. 81). R.Subekti perihal perumusan perjanjian Pasal 1313 “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata perihal objek yaitu memberikan kewajiban seseorang untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Schuld adalah kewajiban debitur untuk membayar utang. Sedangkan *haftung* adalah kewajiban debitur membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak hutang debitur, guna pelunasan hutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang tersebut (Astuti dkk, 2015, hal. 17).

2. Unsur Perjanjian

Menurut Aser dalam buku Kompilasi Hukum Perikatan Karangan Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa suatu perjanjian terbagi menjadi bagian inti (*wezenlijk ordeel*) dan bukan inti (*non wezenlijk ordeel*) (Daruz, 2016, hal. 74). Bagian inti terdiri dari unsur esensialia dan bagian bukan inti terdiri dari naturalia dan aksidentalialia. Terkait dengan unsur-unsur dalam perjanjian antara lain yaitu :

a. Unsur Esensialia

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur esensialia. Karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada (I Ketut Oka Setiawan, 2014, hal. 48). Unsur esensialia dalam suatu perjanjian antara lain para pihak yang merupakan subjek hukum, prestasi yang merupakan objek perjanjian dan persetujuan antara para pihak.

b. Unsur Naturalia

Eksistensi unsur naturalia yaitu unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Pasal 1347 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Syarat-syarat yang diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan; walaupun tidak dengan tegas dimasukkan ke dalam persetujuan. Pasal 1347 KUHPerdata mempertegas bahwa suatu kebiasaan termasuk dalam suatu perjanjian meskipun tidak dicantumkan dalam perjanjian itu tetapi kebiasaan merupakan termasuk ke dalam syarat yang akan melengkapi suatu perjanjian.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Unsur aksidentalialia merupakan berbagai hal yang khusus yang dinyatakan dalam suatu perjanjian dan disetujui oleh para pihak. Unsur ini lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essentialialia dan naturalialia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan (Subekti, 2014, hal. 48).

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 syarat yang telah tercantum didalam Pasal 1320 KUH Perdata, 4 syarat tersebut yakni sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan (*consensus*) dari pihak lain;
2. Adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (*Capacity*);
3. Ada sesuatu hal yang diperjanjikan (*Certainty of Terms*); dan

4. Ada suatu sebab yang halal (*Legality*).

Perjanjian tetap sah sampai dengan adanya putusan pembatalan oleh hakim. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat oleh undang-undang maka tidak diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi para pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, kendati perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat, maka perjanjian tersebut tetap berlaku di antara mereka (Soerodjo, 2021, hal. 32).

1. Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Adapun yang menjadi indikator 'sesuai' itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan tegas dapat berupa, lisan, tertulis atau dengan tanda/isyarat (AZ, 2016, hal. 18). Saat ini bertemunya penawaran dan penerimaan itulah yang disebut sebagai saat terjadinya kesepakatan di antara para pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian (Soerodjo, 2021, hal. 33).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam Pasal 1330 KUHPerdara terdapat batasan orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Orang atau mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

- c. Orang perempuan, dalam hal yang ditentukan undang-undang umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian (Soerodjo, 2021, hal. 33).

3. Adanya sesuatu hal yang di perjanjikan

Pasal 1333 KUHPperdata mensyaratkan bahwa perjanjian harus memuat sesuatu hal tertentu yang diperjanjikan yaitu bahwa dalam perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan para pihak. Menurut Djaja S Meliala, suatu hal tertentu adalah objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan (Meliala, 2014, hal. 173).

4. Ada suatu sebab yang halal

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sebab atau kausa yang halal sebagaimana Pasal 1335 KUHPperdata. Sebab atau kausa adalah tujuan akhir yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian. Undang-undang tidak memberikan definisi apa itu sebab yang halal, akan tetapi secara *a contrario* Pasal 1337 KUHPperdata memberikan penjelasan mengenai sebab yang terlarang yaitu:

- a. bertentangan dengan undang-undang;
- b. bertentangan dengan kesusilaan;
- c. bertentangan dengan ketertiban umum (Soerodjo, 2021, hal. 42–43).

4. Asas-Asas Perjanjian

1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Hal ini dapat di analisis dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara. “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berlakunya asas kebebasan berkontrak tidak mutlak, KUHPerdara memberikan pembatasan atau ketentuan terhadapnya pembatasan tersebut antara lain:

- a. Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara, bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari pihak yang membuatnya;
- b. Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdara, kebebasan yang dibatasi oleh kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Pasal 1320 Ayat (4)jo Pasal 1337 KUH Perdata, menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan ketertiban umum;
- d. Pasal 1332 KUH Perdata batasan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian tentang objek yang diperjanjikan;

- e. Pasal 1335 KUH Perdata, tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu perjanjian tanpa sebab, atau sebab yang palsu atau terlarang; dan
- f. Pasal 1337 KUH Perdata, larangan terhadap perjanjian apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum.

2) Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat tercapainya konsensus. Untuk menimbulkan suatu persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu sebuah kontrak yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdata.

3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Sevanda*)

Suatu perjanjian adalah perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak tidak dapat ditarik atau

dibatalkan secara sepihak dan merupakan perwujudan suatu kepastian hukum.

Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.

4) Asas Itikad Baik

Ketentuan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian dan itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang-orang yang melaksanakan perjanjian.

5) Asas Kepribadian (*personality*)

Pasal 1340 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa:

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.

Pasal 1315 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan

atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Terdapat suatu pengecualian sebagaimana diatur dalam ketentuan yang termuat pada Pasal 1317 KUH Perdata yang memberikan penegasan bahwa:

Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

6) Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

7) Asas Kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan dalam masyarakat lazim diikuti. Asas kebiasaan diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUH Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian.

8) Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang dibuat sebelumnya. Para pihak yang mengadakan perjanjian harus saling menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak, dengan

tidak adanya kepercayaan maka tidak mungkin lahir sebuah perjanjian.

9) Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak dalam kedudukan yang sederajat, maksudnya tidak membedakan berdasarkan kekayaan, kebangsaan, warna kulit, jabatan dan lainnya. Para pihak yang membuat perjanjian harus menyadari bahwa kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama dan mempunyai kewajiban untuk saling menghormati satu dengan lainnya.

5. Wanprestasi

Menurut R. Soebekti wanprestasi artinya apabila siberutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia lalai atau ingkar janji terhadap perjanjian apabila melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan (Dsalimunthe, 2017, hal. 13).

Perbuatan wanprestasi atau peristiwa ingkar janji tidak lahir begitu saja melainkan berawal dari adanya perjanjian. Oleh karenanya untuk mengatakan seseorang melakukan wanprestasi dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi prestasi tapi tidak tepat pada waktunya. Dengan kata lain terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu

penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian disebut dengan kelalaian.

- b. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal semacam ini disebabkan karena pertama pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah rusak, kedua prestasi kemudian sudah tidak lagi berguna, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting. Ketiga, memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya (Bandem et al., 2020, hal. 8)

Menurut Subekti, wanprestasi dari seorang debitur dikatakan terjadi apabila pihak debitur melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi serta yang akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tidak terpenuhinya prestasi ataupun tidak adanya itikad baik dari debitur, tidak membuat kreditur dengan mudah memutuskan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi. Kreditur harus memberikan teguran kepada debitur yang telah lalai memenuhi prestasi. Teguran ini dapat dikemukakan secara resmi serta tertulis yang isinya adalah

menghendaki debitur untuk segera melaksanakan wanprestasi pada waktu yang ditentukan. Apabila debitur tetap tidak dapat memenuhi prestasi dalam jangka waktu yang telah ditoleransikan maka debitur telah berada pada keadaan tertagih. Keadaan ini ditandai dengan adanya surat perintah atau akta sejenis yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata (Ramadhani, 2012, hal. 132).

Akibat Hukum Wanprestasi :

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdata);
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian Pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdata);
3. Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata) (Meliala, 2014, hal. 178).

Kemudian akibat hukum lain dari wanprestasi juga adalah:

- a. Perikatan tetap ada
- b. Kreditur masih dapat menentukan kepada debitur pelaksana prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Ha ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- c. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- d. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- e. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara (HS, 2008, hal. 181).

Tuntutan atas dasar dari wanprestasi adalah:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (1267 KUHPerdara).
- d. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- f. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda (HS, 2008, hal. 181).

B. Restrukturisasi

1. Pengertian Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit.

Mengenai penyelamatan kredit yang bermasalah, hal ini dapat dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Bank Indonesia 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum, dapat dilakukan dengan beberapa cara berikut :

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Dalam hal pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi nasabah yang terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi nasabah yang sengaja lalai dalam membayar kewajibannya. Adapun upaya dalam melakukan penyelamatan

pembiayaan bermasalah, pihak bank dapat melakukannya dengan beberapa cara di antaranya :

1. *Rescheduling* merupakan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara memperpanjang waktu pembiayaan atau jangka waktu angsuran (Kasmir, 2014, hal. 148)
2. *Reconditioning* Merupakan upaya bank dalam menyelamatkan kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah dilakukan oleh pihak Bank dan pihak nasabah. Perubahan kondisi tersebut harus sesuai dengan permasalahan yang dihadapi oleh pihak nasabah. Adapun beberapa cara yang dapat dilakukan oleh pihak Bank dalam melakukan *reconditioning* di antaranya :
 - a) Penurunan suku bunga, dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah.
 - b) Pembebasan sebagian atau seluruh bunga yang tertunggak, sehingga nasabah pada priode berikutnya hanya membayar pokok pinjaman beserta bunga berjalan.
 - c) Kapitalisasi bunga, merupakan bunga yang tertunggak dijadikan satu dengan pokok pinjaman.
 - d) Penundaan pembayaran bunga, merupakan pembayaran kredit oleh nasabah dibebankan sebagai pembayaran pokok pinjaman sampai jangka waktu tertentu, kemudian pembayaran bunga dilakukan pada saat nasabah sudah mampu (Ismail, 2010, hal. 127).

3. *Restructuring*

Merupakan penataan kembali atau perubahan persyaratan pembiayaan antara lain meliputi:

- b. Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS.
- c. Konversi akad pembiayaan.
- d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning* (A.Wangsawidjaja, 2012, hal. 449).

4. Eksekusi jaminan

Eksekusi jaminan merupakan agunan yang diberikan oleh nasabah ke pihak leasing sebagai jaminan pembiayaan. Hasil penjualan tersebut bertujuan untuk melunasi kewajiban nasabah atas pinjaman pokok, maupun bunga. Sisa atas hasil penjualan tersebut, akan dikembalikan ke pada nasabah. Sebaliknya kekurangan atas hasil penjualan agunan menjadi tanggungan nasabah (Ismail, 2010, hal. 129–130).

5. Penghapusan buku (*write off*)

Merupakan pinjaman macet yang tidak dapat ditagih lagi dan dihapuskan dari neraca (*on-balance sheet*) dan dicatat pada rekening administratif (*of-balance sheet*).

2. Tujuan Restrukturisasi

Restrukturisasi kredit yang dilakukan oleh kreditur bagi debitur yang mengalami kredit bermasalah memiliki tujuan untuk :

- a. Kreditur harus menjaga kualitas kredit yang diberikan, sehingga restrukturisasi ditujukan untuk menghindari kerugian kreditur;
- b. Meringankan kewajiban debitur dan memberikan keringanan agar debitur dapat melanjutkan usahanya dan melalui revitalisasi usaha menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
- b. Menghindari proses penyelesaian melalui lembaga hukum, sehingga tidak banyak waktu, biaya dan tenaga yang dikeluarkan.

Kreditur melakukan restrukturisasi kredit kepada debitur atas dasar pertimbangan ekonomi atau hukum, pemberian restrukturisasi kredit dibatasi pada tingkat kesulitan keuangan debitur yang perlu dibantuan oleh kreditur untuk menyelesaikannya. Kreditur berkeyakinan dengan restrukturisasi kredit maka keadaan keuangan debitur akan lebih baik sehingga kualitas kredit debitur akan meningkat.

3. Proses Restrukturisasi

Perencanaan dan pelaksanaan restrukturisasi utang tergantung pada kesepakatan antara debitur dan kreditur tentang penataan kembali perjanjian pembayaran utang. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang merinci tata cara yang harus diikuti oleh debitur dan kreditur dalam

melaksanakan restrukturisasi utang. Terdapat beberapa cara melakukan restrukturisasi, yaitu :

a. Penurunan suku bunga kredit

Merupakan suatu bentuk restrukturisasi kredit dengan tujuan untuk membebaskan debitur sehingga dengan penurunan suku bunga maka jumlah bunga yang harus dibayar debitur pada setiap hari pembayaran akan lebih rendah dari suku bunga yang telah ditentukan sebelumnya.

b. Perpanjangan jangka waktu kredit

Bertujuan meringankan debitur untuk mengembalikan hutangnya dengan memberikan perpanjangan jangka waktu kredit.

c. Pengurangan tunggakan bunga kredit

Pengurangan bunga pinjaman dengan syarat mutlak (tanpa syarat tertentu) atau bersyarat (dengan syarat tertentu dan telah disepakati sebelumnya). Untuk menyelamatkan kredit bermasalah, hal ini dapat dilakukan dengan meringankan beban debitur dengan mengurangi kewajiban pendapatan bunga atau dengan menghapuskan hutang untuk pendapatan bunga.

d. Pengurangan tunggakan pokok kredit

Pengurangan ini merupakan batas maksimal restrukturisasi kredit bank karena pengurangan pokok merupakan pengorbanan yang besar bagi bank karena aset bank berupa pokok tidak dilunasi dan merupakan kerugian yang harus ditanggung bank. Jadi, agar pokok

kredit harus dibayar, perlu dilakukan perubahan perjanjian kredit yang menegaskan bahwa jumlah pengurangan pokok dan jumlah pokok utang kredit setelah dilakukan pemotongan. atau 'menggunakan surat kreditur kepada pokok yang harus dibayar oleh debitur yang menegaskan bahwa jumlah pokok yang harus dibayar telah dikurangi sehingga lebih kecil dari jumlah pokok yang dinyatakan dalam perjanjian.

e. Penambahan fasilitas kredit

Untuk memberikan fasilitas kredit tambahan, diperlukan analisis yang cermat, tepat dan cermat terhadap prospek usaha debitur, karena debitur masih memiliki utang lama dan utang baru. Usaha debitur harus mampu menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk melunasi utang lama dan tambahan pinjaman baru serta mampu mengembangkan usahanya di masa yang akan datang.

f. Pengambilalihan asset/agunan debitur (*debt to asset wap*)

Pengambilalihan asset/agunan debitur (*debt to asset wap*) berupa tanah, rumah atau aset lainnya untuk memenuhi sebagian kewajiban debitur kepada kreditur.

g. Mengubah kredit menjadi penyertaan sementara dalam modal

debitur (*debt-to-equity swap*) untuk seluruh atau sebagian kredit. Dalam melakukan restrukturisasi utang, ada banyak hal yang perlu diperhatikan dan diperhitungkan untuk mencapai tujuan utama yaitu memberikan win-win solution (menguntungkan bagi para pihak).

Prioritasnya adalah membangun kepercayaan dan saling pengertian antara kreditur dan debitur itu sendiri, hal ini sangat penting karena dalam rangka restrukturisasi utang pasti ada bagian yang merasa dirugikan, sehingga faktor kepercayaan sangat penting, tanpa penyelesaian. mekanismenya akan sangat sulit.

C. Perjanjian Sewa Guna Usaha /Leasing

1. Pengertian Perjanjian Sewa Guna Usaha/ Leasing

Leasing tergolong perjanjian tidak bernama (*innominat contract*), karena tidak di atur oleh KUH Perdata dan belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan namun merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat. Pengertian leasing berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, yaitu 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.

Leasing timbul berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Perjanjian leasing

merupakan sesuatu yang lazim disertakan dalam pengadaan kontrak antara perusahaan pembiayaan leasing dengan debiturnya. Hal ini berkaitan dengan timbulnya perikatan diantara kedua belah pihak.

Menurut Subekti mengkonstruksikan leasing sebagai berikut:

- a. *Leasing* sama dengan sewa-menyewa
- b. Subjek hukum yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah pihak *lessor* dan *lesse*
- c. Objeknya kendaraan atau alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk pemeliharaan dan lain-lain
- d. Adanya jangka waktu sewa (Prof.R.Subekti, 2014, hal. 44).

2. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha

1) Penyedia barang modal (*Lessor*)

Lessor dapat diartikan sebagai pihak yang menyewakan.

Untuk dapat melakukan transaksi sewa guna usaha di Indonesia, *Lessor* atau perusahaan pembiayaan harus memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1c Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha adalah : “*Lessor* adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha” Menurut Peraturan

Presiden RI Nomor 9 Tahun 2009 tentang lembaga pembiayaan adalah perusahaan yang khusus didirikan untuk melaksanakan kegiatan sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen, dan/atau kartu kredit.

2) Penyedia Penyewa (*Lessee*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1c. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (leasing), disebutkan bahwa : “*Lessee* adalah perusahaan atau perseorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari *Lessor*”.

Objek perjanjian Sewa Guna usaha tiada lain adalah barang modal. Barang modal dapat ditemukan dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha tersebut yaitu pasal 1b yaitu : barang modal adalah setiap aktiva tidak berwujud, termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut, termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan, dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh *Lessee*.

Dalam transaksi sewa guna usaha, Lessee menunjuk dan memilih barang modal yang diperlukannya, kemudian *Lessor* akan membeli barang modal yang diperlukan *Lessee* dari supplier/penjual yang biasanya juga ditunjuk oleh *Lessee*, karena *Lessee* yang secara teknis mengetahui sifat dan jenis barang modal yang dibutuhkannya.

3) Barang Modal

Mengenai pengertian dan batasan barang modal juga dapat ditemukan dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) tersebut yaitu pasal 1.b. yaitu sebagai berikut:

“Barang Modal adalah setiap aktiva tidak berwujud, termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan suatu kesatuan pemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan, atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh *Lessee*”

Dalam transaksi sewa guna usaha, *Lessee* menunjuk dan memilih barang modal yang diperlukannya, kemudian *Lessor* akan membeli barang modal yang diperlukan *Lessee* dari supplier/penjual yang biasanya juga ditunjuk oleh *Lessee*, karena *Lessee* lah yang secara teknis mengetahui sifat dan jenis barang modal yang dibutuhkannya. Tidak

jarang pula barang modal yang disewa-guna usaha oleh *Lessor* kepada *Lessee* tersebut dibeli *Lessor* dari *Lessee* sendiri, jadi dalam hal ini *Lessee* telah membeli terlebih dahulu barang modal dari *Lessor* (bahkan kadang kala telah cukup lama dipakainya). Transaksi semacam ini disebut *Sales and Lease Back*.

4) Pembayaran Secara Berkala

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, PMK No.1169/PMK.01/1991, pasal 1.e ditentukan bahwa:

“Pembayaran sewa-guna-usaha (Lease Payment) adalah jumlah uang yang harus dibayarkan secara berkala oleh *Lessee* kepada *Lessor* selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan Perjanjian Sewa Guna.”

Pembayaran yang dilakukan *Lessee* kepada *Lessor* adalah sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa guna usaha atau secara sederhana sebagai uang sewa. Pembayaran berkala/angsuran berarti uang sewa tidak dibayar dimuka secara lumpsum/sekaligus (sebagaimana umumnya sewa konvensional atas bangunan) melainkan dibayarkan setiap bulan baik dimuka (*in advance*) atau dibelakang (*in arrears*). Pembayaran uang sewa guna dimuka (*in*

advance) berarti uang sewa guna pertama jatuh tempo dan harus dibayar pada saat mulai berlakunya perjanjian sewa guna usaha tersebut, atau sejak saat *Lessee* mulai menerima barang modal dari *Lessor* atau melalui *supplier*, dan uang sewa guna kedua dan berikutnya jatuh tempo setiap bulan berikutnya pada tanggal yang sama. Sedangkan Pembayaran usang sewa guna dibelakang (*in arrears*) berarti uang sewa guna pertama jatuh tempo 1 (satu) bulan setelah berlakunya perjanjian sewa guna atau 1 (satu) bulan setelah *Lessee* menerima barang modal dari *Lessor* atau melalui *supplier*.

5) Jangka Waktu Tertentu

Dalam perjanjian sewa guna diatur dan ditentukan berapa lama *Lessee* akan memakai dan menyewa barang modal. Jangka waktu sewa guna adalah sejak diterimanya barang modal oleh *Lessee* sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa guna usaha.

Salah satu unsur penting dalam transaksi leasing, khususnya *finance lease* (dengan hak opsi) adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Dalam hubungannya dengan *finance lease* ini, maka oleh Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991, tentang kegiatan Sewa Guna

Usaha (leasing) ditentukan bahwa jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga katagori sebagai berikut:

- (i) Minimal 2 (dua) tahun untuk barang-barang golongan I, yaitu antara lain alat-alat elektronik, perlengkapan kantor, sepeda motor, kendaraan yang merupakan sarana angkutan publik;
- (ii) Minimal 3 (tiga) tahun untuk barang-barang golongan II dan III, yaitu antara lain kendaraan roda 4 atau lebih, alat berat dan mesin-mesin;
- (iii) Minimal 7 (tujuh) tahun untuk golongan bangunan.

Penggolongan barang-barang tersebut mengacu pada penggolongan dalam Undang Undang Pajak Penghasilan. Apabila batasan jangka waktu tidak memenuhi ketentuan diatas maka transaksi leasing tersebut dikategorikan sebagai transaksi *operating lease*.

6) Hak Opsi Untuk Membeli Barang Modal

Adanya hak opsi yang dimiliki *Lessee* untuk membeli barang modal pada akhir masa sewa guna usaha juga merupakan salah satu unsur dan syarat untuk dapat dikategorikan sebagai transaksi *finance lease*. Hal ini harus dinyatakan tegas dalam perjanjian sewa gunanya dan

dicantumkan pula harga pembelian yang telah disepakati terlebih dahulu diawal.

Lessee diberi hak, bukan merupakan kewajiban. Jadi *Lessee* berhak untuk memilih apakah akan memberi barang modal dengan yang telah disepakati tersebut atau memperpanjang kontrak leasing yang bersangkutan atau mengembalikan barang modal diakhir masa sewa dan menerima kembali security deposit (simpanan jaminan) yang diberikan *Lessee* kepada *Lessor* diawal kontrak. Hak dan bukan kewajiban, boleh dikatakan dalam seluruh transaksi sewa guna dengan hak opsi (*finance lease*) dapat dipastikan *Lessee* menggunakan haknya untuk memberi barang modal tersebut. Karena pada prakteknya nilai atau harga yang disepakati adalah sebesar harga simpanan jaminan yang diberikan *Lessee* kepada *Lessor* diawal atau sebelum berlakunya perjanjian sewa guna usaha, sehingga dalam kenyataannya tidak ada yang dibayarkan *Lessee*, dan dengan demikian kepemilikan barang modal, yang sudah dalam penguasaan *Lessee*, beralih dari *Lessor* kepada *Lessee*.

7) Security Deposit

Pada transaksi *finance lease* umumnya *Lessee* berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai Security Deposit (atau dalam istilah bahasa Indonesia disebut Simpanan Jaminan). Security Deposit ini dimaksudnya untuk menjamin terpenuhinya kewajiban-kewajiban *Lessee* pada *Lessor*. Karena uang Simpanan Jaminan atau Security Deposit tersebut hanya digunakan untuk pembayaran harga Barang Modal sebagai pelaksanaan opsi untuk membeli Barang Modal oleh *Lessee*, atau apabila *Lessee* tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli Barang Modal, maka Security Deposit ini dikembalikan oleh *Lessor* kepada *Lessee* tanpa bunga.

8) Nilai Sisa

Nilai Sisa (*Residual Value*) adalah nilai barang modal pada akhir masa sewa guna uang telah disepakati oleh *Lessor* dan *Lessee* pada awal masa sewa guna usaha. Sehingga dalam hal *Lessee* memilih untuk melaksanakan hak opsi membeli barang modal setelah berakhirnya sewa guna, pembelian barang modal dilakukan dengan harga sebesar nilai Sisa yang disepakati ini. Dalam hampir semua transaksi *finance lease*.

3. Fungsi Sewa Guna Usaha

Fungsi penggunaan jasa leasing adalah :

- a. Leasing sebagai sumber dana
- b. Fleksibel dalam hal pemakaian peralatan yang sangat peka terhadap perubahan teknologi seperti komputer, menyewa dengan cara leasing adalah lebih baik daripada membeli.
- c. Menahan pengaruh inflasi, leasing melindungi *lessee* dari penurunan nilai uang yang disebabkan inflasi. Besaran angsuran yang dibayar oleh *lessee* tetap sama baik sebelum maupun setelah terjadinya inflasi.

4. Bentuk dan Isi Perjanjian Leasing

Ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/- 1988 menyatakan bahwa, perjanjian leasing harus dilakukan secara tertulis dan wajib dibuat dalam bahasa Indonesia, namun tidak ditentukan apakah harus berbentuk akta autentik atau akta dibawah tangan. Beberapa hal yang harus ada dalam perjanjian leasing:

- a. Jenis transaksi leasing
- b. Nama dan alamat masing-masing pihak
- c. Nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal
- d. Harga perolehan, nilai pembiayaan leasing, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa leasing, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan asuransi atas barang modal yang di lease

- e. Masa leasing
- f. Ketentuan mengenai pengakhiran leasing yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung lease dalam hal barang modal yang di lease dengan hak opsi hilang, rusak, atau tidak berfungsi karena sebab apapun.
- g. Tanggungjawab para pihak atas barang modal yang di lease kan.

D. Force Majeure

1. Pengertian Force Majeure

Menurut Subekti, *force majeure* adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Dalam KUH Perdata tidak ditemukan istilah *force majeure*, bahkan tidak menjelaskan apa yang disebut dengan keadaan memaksa atau hal terduga tersebut, namun istilah tersebut ditarik dari ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata yang mengatur tentang ganti rugi, resiko untuk kontrak sepihak dalam keadaan memaksa ataupun dalam bagian kontrak-kontrak khusus dan tentunya diambil dari kesimpulan-kesimpulan teoriteori hukum tentang *force majeure*, doktrin dan yurisprudensi. Ada beberapa pasal yang dapat dijadikan pedoman tentang *force majeure* di dalam KUH Perdata, diantaranya Pasal 1244, 1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan 1460 (H. Amran Suadi, 2018, hal. 115).

Pasal 1245 KUH Perdata menjelaskan mengenai pembebasan pembayaran biaya, rugi dan bunga apabila telah terjadi keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

2. Syarat-syarat *Force Majeure*

Force majeure tidak serta merta dapat dijadikan alasan debitur untuk berlindung dari alasan keadaan memaksa karena hanya ingin lari dari tanggung jawabnya, maka harus ada beberapa syarat supaya tidak terjadi hal demikian. Purwahid Patrik menyatakan ada 3 syarat untuk berlakunya keadaan *force majeure*, yaitu:

- a. Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;
- b. Halangan tersebut terjadi bukan karena kesalahan debitur;
- c. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko debitur.

Sedangkan menurut R. Subekti, syarat suatu keadaan dikatakan *force majeure* adalah sebagai berikut:

- a. Keadaan itu sendiri di luar kekuasaan si berutang dan memaksa;
- b. Keadaan tersebut harus keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya resikonya tidak dipikul oleh si berutang (H. Amran Suadi, 2018, hal. 116).

Maka dengan adanya syarat-syarat tersebut, seseorang tidak dengan mudah dikatakan dalam keadaan *force majeure*. Tentu saja hal tersebut harus terpenuhi untuk melindungi hak-hak dari pada kreditur, karena tidak menutup kemungkinan debitur dapat beralasan apapun untuk lepas dari tanggungjawab. Maka hakim dapat menyatakan seorang debitur tidak bersalah sehingga ia bisa lepas dari tanggung jawabnya untuk tidak memenuhi kewajibannya karena alasan *force majeure* harus sesuai dengan unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1244 KUH Perdata, antara lain sebagai berikut:

- a. Ada peristiwa yang riil yang dapat dibuktikan menghalangi debitur berprestasi dengan halangan tersebut membenarkan debitur untuk tidak dapat berprestasi atau tidak berprestasi sebagaimana diperjanjikan;
- b. Debitur harus bisa membuktikan dirinya tidak ada unsur bersalah atas peristiwa yang menghalangi ia berprestasi;
- c. Debitur harus bisa membuktikan bahwa halangan tersebut sebelumnya tidak dapat diduga pada saat pembuatan perjanjian (H. Amran Suadi, 2018, hal. 117).

3. Bentuk-Bentuk Force Majeure

Force majeure merupakan suatu keadaan kahar dimana keadaan tersebut tidak dapat diprediksi sebelumnya dan tidak dapat dicegah, sehingga menimbulkan dampak atau akibat yang ditimbulkan. *Force majeure* memiliki berbagai macam bentuk, menurut Munir Fuady keadaan memaksa atau force majeure dapat dibedakan atas (Fuadi, 1999, hal. 17–21):

- a. *Force majeure* yang objektif, terjadi terhadap benda yang menjadi objek dari kontrak tersebut, misal benda tersebut terbakar atau terbawa banjir bandang.
- b. *Force majeure* yang subjektif, terjadi terhadap subjek dari perikatan itu, misalnya jika si debitur cacat seumur hidup, atau sakit berat sehingga tidak mungkin lagi memenuhi prestasi.
- c. *Force majeure* yang absolute, yaitu keadaan dimana prestasi oleh debitur tidak mungkin dapat dipenuhi untuk dilaksanakan bagaimanapun keadaannya. Kondisi ini disebut juga dengan istilah impossibility.
- d. *Force majeure* yang relatif, disebut juga dengan impracticality yaitu merupakan kondisi dimana pemenuhan prestasi secara normal tidak lagi dapat dilaksanakan, walaupun secara tidak normal pada dasarnya masih bisa dilaksanakan. Contoh force majeure bentuk ini adalah terhadap kontrak ekspor impor dimana tiba-tiba pemerintah mengeluarkan larangan

terhadapnya. Secara normal, kontrak ini tidak dapat dilaksanakan, namun dengan cara tidak normal seperti penyelundupan (illegal), kontrak masih dapat dilaksanakan.

- e. *Force majeure* yang permanent, dalam hal ini prestasi sama sekali tidak mungkin dapat dilaksanakan, sampai kapan pun walau bagaimanapun. Misal, kontrak pembuatan lukisan, tetapi si pelukis menderita sakit stroke (misalnya) yang tidak dapat sembuh lagi sehingga dia tidak mungkin lagi melukis sampai kapan pun.
- f. *Force majeure* yang temporer adalah suatu *force majeure* dimana prestasi tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu, tetapi nantinya masih mungkin dilakukan. Misal, perjanjian pengadaan suatu produk tertentu, namun dikarenakan berhentinya operasional pabrik yang disebabkan oleh mogok buruh, maka *force majeure* terjadi. Setelah keadaan reda, dan buruh kembali bekerja dan pabrik beroperasi kembali maka prestasi dapat dilanjutkan kembali.

4. Teori-teori keadaan memaksa (*Force Majeure*)

- a. Teori objektif yaitu debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasinya bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Suatu keadaan tidak mungkin melakukan prestasi yang diperjanjikan karena ketidak mampuan debitur untuk menghadapi

kenyataan. Pada hal ini debitur sama sekali tidak mungkin melakukan prestasinya pada kreditur. Misalnya penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat gempa bumi atau bencana alam lainnya. Dalam perkembangan selanjutnya teori ini terus berkembang, yakni tidak lagi berpegang kepada ketidakmungkinan yang mutlak, tetapi menganggap juga sebagai keadaan memaksa apabila barangnya hilang atau di luar perdagangan (Sukarmi, 2008, hal. 39).

- b. Teori subjektif yaitu subjektif terdapat keadaan memaksa, jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadi daripada debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Maksudnya yaitu apabila terjadi keadaan memaksa pada debitur, terhapuslah keadaan debitur. Dengan demikian debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban kreditur karena tidak memikul kesalahan apapun.