

KARYA ILMIAH

**ASPEK YURIDIS PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE*
SEBAGAI SUATU BENTUK KONTRAK**

OLEH :

DANIEL F. ALING, SH, MH



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I
UNIVERSITAS SAM RATULANGI
FAKULTAS HUKUM
MANADO
2007**

KATA PENGANTAR

Pertama-tama patutlah dipanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sebab berkat penyertaanNya, maka penulisan Karya Ilmiah ini dapat terselesaikan.

Penulisan Karya Ilmiah yang berjudul : “ASPEK YURIDIS PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE* SEBAGAI SUATU BENTUK KONTRAK”, disamping untuk memenuhi tugas dalam Mata Kuliah Hukum Kontrak juga untuk memperluas pengetahuan penulis tentang persoalan-persoalan hukum yang berkaitan dengan leasing sebagai suatu lembaga pembiayaan dan persoalan kontrak financial lease.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan karya ilmiah ini, khususnya kepada Panitia Penilai Karya Tulis Ilmiah Fakultas Hukum UNSRAT, lebih khusus lagi kepada Dekan / Ketua Tim Penilai Karya Tulis Ilmiah yang telah memberikan koreksi dan masukan-masukan terhadap karya ilmiah ini.

Semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat.

Manado, Nopember 2007

Penulis,

DAFTAR ISI

	HALAMAN
JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penulisan	4
D. Manfaat Penulisan	4
E. Metode Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Pengertian <i>Leasing</i>	6
B. Status Perjanjian <i>Leasing</i>	7
C. Dasar Hukum Perjanjian <i>Leasing</i>	9
BAB III PEMBAHASAN	12
A. Perjanjian <i>Financial Lease</i> Sebagai Suatu Bentuk Kontrak	12
B. Jaminan-Jaminan Dalam Perjanjian <i>Financial Lease</i>	16
C. Hak Pilih (Optie) Dalam Perjanjian <i>Lease</i>	18
D. Hal-Hal Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian <i>Financial Lease</i>	19
E. Pelaksanaan Hukum Dalam Hal Terjadi Ingkar Janji/ Wanprestasi	23
BAB IV PENUTUP	26
A. Kesimpulan	26
B. Saran	27
DAFTAR PUSTAKA	28

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perkembangan dalam suatu masyarakat terlihat pada perkembangan lembaga yang ada pada masyarakat tersebut, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik. Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan Pembangunan Nasional, peran serta pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan akan semakin ditingkatkan pula. Keadaan tersebut baik langsung maupun tidak langsung akan menuntut lebih aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan. Berbagai upaya dalam menghimpun dana masyarakat telah dilakukan melalui penetapan kebijaksanaan pemerintah akhir-akhir ini. Pada hakekatnya perluasan usaha memang membutuhkan usaha pembiayaan dana, dan peralatan modal. Dalam hal pembiayaan dana, selain melalui sistem perbankan dan lembaga keuangan non-bank yang telah kita kenal, kita juga mengenal sistem pembiayaan alternatif lainnya, yakni sistem bisnis "*Leasing*".

Usaha *leasing* dalam bentuk sebagaimana kita kenal dewasa ini di Indonesia boleh dikatakan masih baru perkembangannya. Sebagai alternatif bagi teknik pembiayaan, usaha *leasing* dalam tahun-tahaun belakangan ini memainkan peran yang semakin penting bagi perkembangan ekonomi di Indonesia.

Pembiayaan investasi melalui *lease* kelihatannya lebih memberikan kemudahan-kemudahan dibandingkan dengan pembiayaan melalui pinjaman dari bank. Hal ini terutama berlaku bagi usaha yang baru didirikan, yang mana belum mempunyai asset yang dapat dijadikan sabagai collateral (jaminan) bagi pinjaman yang akan diperoleh dari bank. Dalam *lease* pengusaha tidak perlu menyediakan jaminan karena asset yang diperoleh melalui *lease* sekaligus merupakan jaminan bagi perusahaan *leasing*.

Dengan kata lain, hak kepemilikan sah atas aktiva yang di *leased* serta pengaturan pembayaran *lease* sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aktiva yang di *leased* sudah merupakan jaminan bagi *lease* itu sendiri. Dengan demikian,

harta yang telah dijaminkan untuk pinjaman tetap dapat menjamin pinjaman yang sudah ada.

Sampai sekarang belum ada ketentuan yang khusus untuk perjanjian *leasing* ini, sehingga dirasakan belum adanya kepastian hukum dalam industri *leasing*. Dan sampai saat ini, para pengusaha *leasing* melakukan perjanjian mereka dengan berdasarkan pada Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian, No. KEP 122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974 dan No. 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974, beserta berbagai surat-surat keputusan dan surat-surat edaran menteri dan ketentuan perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian pada umumnya.

Dalam pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri yang merupakan Sandaran Hukum Pokok *Leasing* di Indonesia tersebut, menyebutkan bahwa *leasing* adalah :

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

Perumusan di atas lebih banyak melihat *leasing* dari sudut ekonomis, sehingga memandang *leasing* sebagai suatu perbuatan ekonomis, yaitu suatu kegiatan pembiayaan perusahaan. Sedangkan kalau ditinjau dari segi hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan berpegang pada ketentuan umum tentang perikatan, maka *leasing* itu merupakan suatu perjanjian yaitu perjanjian untuk pembiayaan atau pengadaan barang-barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan. Di mana masing-masing pihak dalam mengikat diri tentunya menghendaki adanya kepastian hukum, sehingga para pihak yang terlibat dalam perjanjian *leasing* ini tentunya tidak ada yang dirugikan. Maka disinilah kegunaannya dengan dibuatnya perjanjian oleh para pihak, dan sebagai sumbernya adalah Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Sebagaimana diketahui bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kita khususnya yang mengenai hukum perjanjian menganut apa yang dinamakan “Sistem Terbuka atau *Open System*”, yang berarti bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak-pihak yang bersangkutan, untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sendi ini terkenal sebagai Asas Kebebasan Berkontrak yang terdapat pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam suatu perjanjian *leasing* pada dasarnya terdapat tiga pihak yang terkait, yaitu :

- (1) *Lessor* (perusahaan *leasing*) sebagai pemilik barang atau pihak yang menyewakan;
- (2) *Lessee* (perusahaan/nasabah) sebagai pemakai barang atau pihak penyewa;
- (3) *Supplier (vendor/leveransir)* sebagai penjual barang; dimana setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban dengan kepentingan masing-masing.

Lessor sebagai pihak yang menyewakan barang-barang modal sudah pasti menghendaki adanya jaminan-jaminan dari pihak *lessee* bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali. Jaminan ini merupakan hal yang pokok untuk mendapatkan fasilitas *leasing* bagi pihak yang ingin memperoleh fasilitas *leasing* tersebut, di mana pula di kemudian hari ternyata pihak debitur (*lessee*) melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian, maka muncullah fungsi dari jaminan *lease*.

Mengingat bahwa transaksi *leasing* merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal besar dan kemungkinan terjadinya ingkar janji oleh para pihak, terutama di negara berkembang seperti Indonesia ini, maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran uang sewa (*rentals*) serta mencegah timbulnya kerugian bagi pihak *lessor*, maka lembaga jaminan inilah yang dipergunakan untuk memperoleh rasa aman. *Wanprestasi* (ingkar janji) di sini dimaksudkan bahwa dalam masa berjalannya kontrak perjanjian *leasing*, salah satu

pihak atau kedua belah pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, atau melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, atau melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Dalam hal ini ditekankan pada ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh pihak penyewa (*lessee*) sehingga diperlukan adanya lembaga jaminan tersebut dalam pemberian barang-barang *lease*.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapatlah dirumuskan permasalahan dalam Karya Ilmiah ini sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi jaminan-jaminan dalam perjanjian *Financial Lease*?
2. Bagaimanakan persoalan hak pilih (*Optie*) dalam perjanjian *Financial Lease*?
3. Hal-hal apakah yang dapat mengakibatkan terjadinya *wanprestasi* dalam perjanjian *Financial Lease*?

C. TUJUAN PENULISAN

Adapun yang menjadi tujuan diadakannya penulisan Karya Ilmiah ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menelaah dan mengkaji jaminan-jaminan yang dapat dipakai dalam suatu perjanjian
2. Untuk mengkaji tentang adanya apa yang dinamakan hak *optie* dalam suatu perjanjian *Financial Lease*.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum yang dapat ditimbulkan karena adanya *wanprestasi* dalam suatu perjanjian

D. MANFAAT PENULISAN

Sedangkan manfaat yang dapat diberikan dalam penulisan Karya Ilmiah ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan pemahaman tentang bentuk-bentuk jaminan yang dapat dipakai dalam suatu perjanjian
2. Memberikan pemahaman tentang adanya suatu hak optie atau hak pilih dalam suatu perjanjian *Financial Lease*.
3. Memberikan pemahaman tentang adanya akibat hukum tertentu sehubungan dengan dilakukannya wanprestasi oleh satu pihak dalam perjanjian *Financial Lease*.

E. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode yang dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada pada waktu sekarang, dan pelaksanaannya tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan dan penyusunan data, tetapi meliputi analisis dan interpretasi data itu.

Data yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder atau data yang diperoleh dari hasil penelitian hukum normatif berupa penelaan literatur yang berhubungan dengan pokok bahasan atau yang lazim disebut penelitian kepustakaan (*library research*). Dengan demikian tidak dipergunakan data primer sebab data tidak didapatkan langsung dari masyarakat. Data-data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk datang pada kesimpulan yang jelas dan tepat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENGERTIAN *LEASING*

Leasing adalah merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari bahasa asing yang masuk ke dalam bahasa Indonesia, yang sampai sekarang padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar tidak atau belum ada yang dirasa cocok untuk itu. Istilah *leasing* itu sangat menarik oleh karena ia bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, baik di Amerika yang merupakan asal-usul adanya lembaga *leasing* ini, maupun di negara-negara yang telah mengenal lembaga *leasing* ini.

Secara umum *leasing* artinya adalah equipment funding, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak. Mengenai definisi *leasing* itu sendirinya sebenarnya ada banyak pendapat, tetapi di bawah ini akan penyusun uraikan beberapa pendapat mengenai *leasing* untuk pembatasan buku ini.

Pada pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No. Kep. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, dan No. 30/Kph/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974, menyebutkan bahwa *leasing* itu adalah :

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

Equipment Leasing Association di London sebagaimana dikutip Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal memberikan pengertian *leasing* sebagai berikut :

“*leasing* adalah perjanjian antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh *lessee*. Hak pemilikan atas

barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.”¹

Sedangkan Frank Taira Supit memberikan pengertian *leasing* sebagai berikut:

“*Company financing in the form of providing capital goods with the user making periodical payments. User would have option to buy the capital goods or to prolong the leasing period on the basis of the remaining value*”.²

Dengan demikian dapatlah diartikan bahwa *leasing* itu adalah pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang-barang modal tersebut, dan dapat membeli atau memperpanjang jangka waktu berdasarkan nilai sisa.

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut di atas, maka pada prinsipnya pengertian *leasing* itu adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut :

- Pembiayaan perusahaan
- Penyediaan barang-barang modal
- Jangka waktu tertentu
- Pembayaran secara berkala
- Adanya hak pilih (*optie*)
- Adanya nilai sisa yang disepakati bersama

B. STATUS PERJANJIAN *LEASING*

Sejak dikeluarkannya Keputusan Bersama Tiga Menteri mengenai status hukum *leasing* di Indonesia, maka para sarjana hukum di Indonesia bertanya-tanya tentang apakah *leasing* itu bila ditinjau dari segi hukum Indonesia, sebab selama ini segi-segi ekonomislah yang lebih sering ditonjolkan dalam informasi teknis yang diberikan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, namun aspek yuridisnya belumlah dianalisis secara mendalam.

¹ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal. 8.

² Frank Taira Supit, *The legal Aspects of Leasing*. Institute for International Research, 1982, hal. 1

Seperti kita ketahui bersama, bahwa konsep *leasing* itu berasal dari dan berkembang di Amerika Serikat, namun karena sistem hukum perdata kita berasal dari dan masih sangat mirip dengan hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di negeri Belanda, maka logis adanya apabila kita memandang pada tulisan-tulisan dalam buku-buku Belanda.

Leasing, yang arti asal mulanya merupakan gejala ekonomi, telah mempengaruhi isi dari kontrak-kontrak *lease*, kebanyakan ditentukan oleh maksud-maksud ekonomi daripada tentang pertanyaan pada peraturan hukum mana kontrak *lease* ini tunduk atau berlaku.

Oleh karena itu di negeri Belanda perjanjian *lease* itu tidak diatur suatu peraturan yang khusus, maka untuk suatu kontrak *lease* yang memilih bentuk yuridis terbaik disangkutpautkan dengan tujuan ekonomi. Timbul pertanyaan buat kita, yakni bentuk atau status hukum yang bagaimanakah *leasing* itu ? Apakah perjanjian sewa-menyewa, sewa-beli, atau perjanjian utang dengan jaminan ?

Dalam sistem hukum perdata kita ada ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan yang wajib ditaati dan yang tidak boleh dikesampingkan walaupun pihak-pihak menghendakinya dan ada peraturan-peraturan yang tidak wajib, dalam arti bahwa apabila dikehendaki oleh pihak-pihak ketentuan-ketentuan itu dapat dikesampingkan.

Bertalian dengan sifat hukum perdata dari *leasing* tampak adanya dua pendapat yang berlawanan :

Pendapat yang pertama menyatakan bahwa *leasing* dalam pengertian yuridis adalah sewa menyewa.

Sedangkan pendapat yang kedua menyatakan bahwa kontrak *lease* berdasarkan hukum perdata tidak dapat ditetapkan di bawah satu penyebutan (*noemen*).³

Menurut pendapat yang kedua ini, bahwa seharusnya setiap perjanjian, yang dinyatakan sebagai kontrak *lease*, menurut hukum perdata dikualifisir menurut isinya. Apabila kita menganggap secara yuridis sebagai sewa menyewa, maka tidak akan terdapat salah pengertian berkenaan dengan penyesuaian peraturan hukum.

³ Komar Andasmita, *Notaris, Leasing dan Praktek*, Ikatan Notaris, Bandung, 1993, hal. 77.

Bilamana kita menerima bahwa *leasing* itu dalam pelbagai konstruksi hukum menyatakan perlunya kualifikasi terkandung di dalamnya dengan menetapkan sifat tentang *lease contract*, yaitu pada aturan mana perjanjian *lease* yang bersangkutan tunduk.

Sebenarnya apapun nama suatu perjanjian, namun yang penting adalah apa yang sebenarnya dimaksudkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam perjanjian itu dan apakah hal ini tercantum secara jelas dalam perjanjian yang bersangkutan, perjanjian itu harus mencerminkan inti perjanjian itu dan mencerminkan dengan tegas bentuk apakah yang dimaksudkan, agar jelas peraturan mana yang akan berlaku bagi perjanjian yang bersangkutan. Dengan demikian hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak akan jelas dan lagi pula, kita tidak akan memberi kesempatan atau peluang kepada hakim yang akan mengadili perselisihan tentang perjanjian itu untuk memberikan interpretasi lain atau melaksanakan perjanjian itu lain dari yang dimaksudkan pada pihak.⁴

C. DASAR HUKUM PERJANJIAN *LEASING*

Seperti kita ketahui, bahwa peraturan *leasing* yang berlaku pada waktu ini boleh dikatakan masih sangat sederhana, dan pelaksanaan sehari-hari didasarkan pada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri yang ada.

Surat Keputusan Tiga Menteri tahun 1974 mengenai *leasing* adalah peraturan pertama yang khusus dikeluarkan untuk itu. Surat Keputusan itu dan lain-lain peraturan yang dikeluarkan belakangan untuk mengatur perihal perjanjian-perjanjian dan kegiatan –kegiatan *leasing* di Indonesia, terutama bersifat administratif dan obligatory atau bersifat memaksa.

Sumber hukum yang lebih luas dan mendalam yang melandasi perjanjian *lease* atau *leasing* di Indonesia dewasa ini antara lain :

⁴ Kartini Muljadi, *Leasing ditinjau dari Aspek Hukumnya*, disajikan pada Seminar Penjajagan Alternatif Pendanaan Proyek-proyek Industri Kimia Dasar dengan Sistem *Leasing*, Jakarta, 13-14 Mei 1985

- a. Umum (general)
 1. Azas Konkordansi Hukum berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 atas Hukum Perdata yang berlaku bagi penduduk Eropa.
 2. Pasal 1338 KUH Perdata mengenai Azas Kebebasan Berkontrak serta azas-azas persetujuan pada umumnya sebagaimana tercantum dalam Bab I buku III KUH Perdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada semua pihak untuk memilih isi pokok perjanjian mereka sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan/kebijaksanaan umum (public policy) dan kesusilaan.
 3. Pasal 1548 sampai 1580 KUH Perdata (Buku III KUH Bab VII) yang berisikan ketentuan-ketentuan tentang sewa menyewa sepanjang tidak diadakan penyimpanan oleh para pihak. Pasal-pasal ini membahas hal dan kewajiban *lessor* dan *lessee*.
- b. Khusus (specific)
 1. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan RI No. KEP. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kph/I/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
 2. Surat Keputusan (SK) Menteri keuangan RI No. KEP. 649/MK/IV/5/1974 tertanggal 6 Mei 1974, tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
 3. Surat Keputusan (SK) Menteri keuangan RI No. KEP. 650/MK/IV/5/1974 tertanggal 6 Mei 1974, tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Meterai Terhadap Usaha *Leasing*.
 4. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter No. PENG. 307/SJM/III.1/7/1974 tertanggal 8 Juli 1974, tentang :
 - (i) Tata cara perizinan
 - (ii) Pembatasan usaha
 - (iii) Pembukuan
 - (iv) Tingkat suku bunga
 - (v) Perpajakan
 - (vi) Pengawasan dan pembinaan
 5. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 34/KP/II/80 tertanggal 1 Pebruari 1980, mengenai lisensi/perizinan untuk kegiatan usaha sewa-beli (Hire Purchas), jual-beli dengan Angsuran/Cicilan (Sale and Purchase by Installment), dan sewa-menyewa (Renting).
 6. Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri No. SE. 4815/MD/1983 tanggal 31 Agustus 1983 tentang Ketentuan Perpanjangan Izin Usaha Perusahaan *Leasing* dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga Warga Negara Asing pada Perusahaan *Leasing*.
 7. Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri No. SE. 4835/MD/1983 tanggal 1 September 1983 tentang Tata Cara dan Prosedur Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan *Leasing*
 8. Surat Keputusan (SK) Menteri keuangan RI No. S. 742/MK.011/1984 tanggal 12 Juli 1984 mengenai PPh Pasal 23 atas Usaha *Financial Leasing*.

9. Surat Edaran (SE) Direktur jendral Pajak No. SE. 28/PJ. 22 /1984 tanggal 26 Juli 1984 mengenai PPh Pasal 23 atas Usaha *Financial Leasing*.⁵

Dengan demikian maka untuk membuat perjanjian *leasing* yang harus mengatur hak, kewajiban dan hubungan hukum antara pihak-pihak yang bersangkutan, selain dari peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman tersebut di atas, ktia harus berpegang pada azas-azas dan ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat di dalam Undang-undang negara kita, dalam hal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata RI, Yurisprudensi-yurisprudensi yang ada atau yang dituruti di Indonesia serta praktek-praktek bisnis yang telah berkembang dan lazim menjadi kebiasaan di negeri ini.

⁵ Gani Djamat, *Soal-soal Hukum Yang Dihadapi oleh Industri Leasing Indonesia*, Ceramah pada Pedoman Pendidikan Latihan *Leasing* Angkatan IV, Jakarta, 6 s/d 31 Oktober 1986.

BAB III

PEMBAHASAN

A. PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE* SEBAGAI SUATU BENTUK KONTRAK

1. Ditinjau Dari Segi *Lessor*

Financial lease ini pada umumnya digunakan oleh perusahaan-perusahaan *leasing* di Indonesia. Bahwa *financial lease* ini adalah suatu bentuk perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *noncancelable* bagi pihak *lessee*. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa *lessee* bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek *lease*. *Lessee* berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut, sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh *lessor*.

Adanya hak kepemilikan pada pihak *lessor* merupakan suatu faktor pengamanan yang lebih meyakinkan jika dibandingkan dengan memegang barang dengan jaminan hipotik atau fudusia. Jadi dapat dikatakan bahwa pihak *lessor* mempunyai hak secara hukum untuk menjual barang *lease* secara pribadi dan biasanya hal tersebut lebih mudah dan lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan penjualan lelang.

Point-point di atas merupakan beberapa segi keuntungan yang akan dicapai oleh pihak *lessor* dalam perjanjian *fc*, sedangkan kerugiannya dapat berupa :

- a. Sebagai pemilik, *lessor* mempunyai resiko yang lebih besar dari pihak *lessee* sehubungan dengan barang *lease* maupun dengan kegiatan operasional-nya, yaitu adanya tanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan ataupun kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh *lease property* tersebut;
- b. Pihak *lessor* walaupun statusnya sebagai pemilik dari *leased property* tetapi tidak bisa melakukan penuntutan (*claim*) kepada pabrik/supliernya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh *lessee* sebagai pemakai barang;
- c. Sebagai pemilik barang, *lessor* secara hukum harus bertanggung jawab atas pembayaran beberapa kewajiban pajak tertentu;
- d. Walaupun *lessor* mempunyai hak secara hukum untuk menjual *leased property*, khususnya pada akhir periode *lease*, *lessor* belum tentu dapat

yakin bahwa barang yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti liens (gadai), charges, atau kepentingan-kepentingan lainnya.⁶

2. Ditinjau Dari Segi *Lessee*

Lessee adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan di *leased* / yang disewakan, singkatnya ia merupakan pihak penyewa. Dalam hal ini perjanjian *financial lease*, ada beberapa segi keuntungan yang akan diperolehnya, yaitu :

- a. Capital saving, yakni ia tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya down payment (uang muka) yang biasanya jumlahnya tidak banyak;
- b. Tidak diperlukan adanya jaminan (agunan);
- c. Terhindar dari resiko;
- d. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber lain sesuai dengan credit-line yang dimiliki;
- e. Mempunyai hak pilih (*option rights*).⁷

Sedangkan kerugian-kerugian yang dapat timbul bagi pihak *lessee* dalam bentuk perjanjian *financial lease* ialah :

- a. Hak kepemilikan barang hanya akan berpindah apabila kewajiban *lease* sudah diselesaikan dan hak opsi digunakan;
- b. Biaya bunga dalam perjanjian *financial lease* biasanya lebih besar daripada biaya bunga pinjaman bank;
- c. Seandainya terjadi pembatalan perjanjian suatu *lease*, maka kemungkinan biaya yang akan timbul cukup besar;
- d. Hak kepemilikan mungkin dianggap lebih ber-prestige dan lebih memberikan kepuasan kepada si pemilik;
- e. Kemungkinan hilangnya kesempatan memperoleh *benefit* dari *residual value*.⁸

3. Ditinjau Dari Segi Vendor

Vendor atau *leveransir* atau sering juga disebut *supplier* merupakan pihak ketiga dalam suatu perjanjian *financial lease*. Vendor tersebut biasanya menjual barang *lease* kepada *lessor*, dia bertindak selaku pihak penjual pada kontrak *lease*

⁶ Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, Integritas Press, Jakarta, 1985, hal. 20.

⁷ M.P. Sibarani, *Leasing*, Tulisan yang disampaikan pada tanggal 29 Nopember 1985, di Fakultas Ekonomi Universitas Parahyangan, Bandung.

⁸ *Ibid*

dengan cara mengikatkan diri untuk memelihara dan memperbaiki barang yang di-*leased*-kan.

Dalam suatu perjanjian *financial lease*, biasanya dicantumkan klausula yang berbunyi sebagai berikut :

“*Leveransir* mengikatkan diri untuk memberikan garansi dan pelauanan (*service*) pada barang *leased* yang telah dibeli oleh *lessee* secara tunai. *Leveransir* membebaskan *lessor* dari semua tuntutan yang mungkin dilakukan *lessee*, terhadap *lessor* tentang tidak baiknya barang itu, kekurangan atau cacad yang tampak dan/atau yang tidak tampak ataupun kesalahan pembuatan pabrik, sehingga *lessor* sama sekali tidak bertanggung jawab atas semua unsur dari penyebutan satu per satu dalam hal ini”.⁹

Dalam hal lain klausula itu dapat berbunyi sebagai berikut :

“*Leveransir* menerangkan dengan turut sertanya menandatangani perjanjian ini, bahwa tandatangan yang dilakukan oleh dan atas nama dia dan *lessee* pada perjanjian ini adalah benar, dan bahwa bilamana uraian dari barang demikian pula penjelasan dari barang yang bersangkutan seperti harga, nomor, tahun pembuatan dan sebagainya tidak lengkap atau tidak benar, maka *leveransir* akan mengganti kerugian kepada *lessor*, yang menderita kerugian itu sebagai akibat ketidakbenaran perjanjian itu mengenai satu atau lebih hal tersebut”.¹⁰

Jadi dari klausula di atas dapat kita lihat bahwa yang menjadi dasar dalam hal perjanjian *financial lease* bukan saja harga beli, melainkan juga keterangan tentang umur atau lamanya (ketahan) bertalian dengan ekonomi, nilai sisa, biaya pemeliharaan dan kekuatan hasil.

Perlu kita ketahui bersama, bahwa klausula di atas dibuat apabila dalam perjanjian *financial lease* itu terlibat tiga pihak, dalam arti terdiri dari pihak perusahaan *lease (lessor)*, vendor (*leveransir*) dan pihak *lessee*. Jadi dalam hal ini kemungkinan terjadi pelbagai aturan antara mereka bertalian dengan risiko tersebut.

Dan tidak sedikit bahkan pada umumnya para vendor suka menyerahkan hal pengaturan keuangan berkenaan dengan penjualan barang-barang itu kepada sebuah bank atau badan lain yang biasa mengurus keuangan. Dengan demikian peranan bank dan sebagainya itu sangat penting dan diperlukan sekali.

⁹ Komar Andasasmita, *Notaris, Leasing dan Praktek*, Ikatan Notaris, Bandung, 1993, hal. 133-134.

¹⁰ *Ibid*

Cara perjanjian *financial lease* yang lain seperti di atas, misalnya :

- a. Perusahaan *lease (lessor)* menutup kontrak *lease* langsung dengan langganannya dari leveransir (vendor). Klien yang bersangkutan sehubungan dengan kontrak *lease* itu tidak menanggung sesuatu risiko, kecuali bilamana dia secara sukarela bersedia memikul risiko itu misalnya dengan cara perjanjian membeli kembali dengan perusahaan *lease* yang bersangkutan.
- b. Perusahaan *lease (lessor)* menutup kontrak *lease* dengan vendor (leveransir) yang menyewakannya lebih lanjut (terus) kepada langganannya. Leveransir itu memikul sendiri risiko sebagai debitur dalam hubungan dengan kliennya.

Biasanya bentuk kerjasama antara leveransir dan *lessor* itu sederhana saja, tidak memerlukan pengaturan yang khusus dan ruwet. Leveransir mengajukan pengajuan permintaan *lease* kepada *lessor* atau dapat juga ia sendiri memperkenalkan *lessor* kepada langganannya itu. Dengan cara demikian maka perjanjian *lease* itu ditutup langsung antara *lessor* dengan langganannya itu.

Dan biasanya pula dapat pula dijanjikan (sebagai tambahan) bahwa untuk perantaranya itu leveransir akan menerima suatu komisi dari *lessor*. Tentang komisi ini dapat diperjanjikan secara bermacam-macam, disebabkan misalnya, karena kenaikan tarif dan sebagainya.

Sebaiknya pihak leveransir berhati-hati dalam memutuskan untuk memberikan fasilitas keuangan kepada para langganannya, karena kalau tidak, akan mengakibatkan kerugian bagi dirinya. Menurut kenyataannya pada saat ini, tidak banyak di antara para leveransir yang mampu menjalankan usaha bidang keuangan, disebabkan antara lain mengenai perjanjian *leasing* ini diperlukannya kecakapan atau keahlian dalam bidang ini.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, dapatlah diketahui bahwa dalam suatu perjanjian *financial lease* itu, setiap pihak, baik pihak *lessor* sebagai perusahaan *lease*, pihak *lessee* sebagai pihak penyewa barang, maupun dari pihak vendor (leveransir) sebagai pihak penjual barang, maka dapat dikatakan bahwa masing-

masing pihak mempunyai segi keuntungan maupun segi kerugian yang akan diterima dalam sebuah perjanjian *financial lease*.

Pada dasarnya masing-masing pihak akan berusaha untuk menerima keuntungan yang lebih memuaskan dirinya dalam perjanjian *financial lease* itu. Dan tidak ada pihak yang ingin menderita kerugian dalam perjanjian yang dibuat, sehingga masing-masing pihak akan berusaha untuk membuat klausula-klausula yang tidak akan merugikan pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

B. JAMINAN-JAMINAN DALAM PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE*

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia di bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit tersebut. Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung-jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.¹¹

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang yang ditentukan dalam Pasal 1133 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139-1149 (piutang yang diistimewakan), Pasal 1150-1160 (gadai), Pasal 1162-1178 (hipotik), Pasal 1821-1850 (penanggungan hutang, dan juga seperti yang ditetapkan oleh yurisprudensi fidusia.

Seperti telah diketahui bahwa langkah-langkah ke arah suatu perjanjian *leasing* itu, yaitu seorang *lessor* antara lain harus mencari keterangan dan keinginan calon *lessee* dan juga meneliti keadaan keuangan kelayakan kredit dan kesanggupan membayar dari calon *lessee* dan sebagainya. Dari kondisi tersebut di atas, betapun

¹¹ Sri Soedewi Masjachoén Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia – Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 43.

juga dalam dunia usaha ataupun bidang-bidang lain, seseorang tentu tidak ingin menderita kerugian, begitu pula tentunya bagi para pengusaha perusahaan *leasing*. Maka untuk menjaga jangan sampai terjadi kerugian di pihak perusahaan *leasing* faktor yang paling menentukan adalah ketelitian perusahaan *leasing* untuk mengenal lebih dekat siapa sebenarnya calon *lessee* yang meminta fasilitas *leasing* tersebut. Jadi langkah-langkah yang harus dilakukan oleh *lessor* ialah :

- a. Mengadakan penelitian mengenai identitas dan keadaan calon *lessee*.
- b. Mengadakan penelitian mengenai barang yang akan dijadikan jaminan yaitu mengenai hal jaminan yang diperlukan dalam permohonan *lease*.

Walaupun pada dasarnya tidak dibutuhkan jaminan dalam permohonan perolehan fasilitas *leasing*, namun dalam prakteknya apabila ditemui hal-hal yang dianggap dapat menimbulkan keragu-raguan terhadap integritas calon *lessee*, maka *lessor* akan menggunakan lembaga jaminan ini, yang kegunaannya untuk memperoleh rasa aman. Hal ini terutama apabila calon *lessee* adalah yang baru pertama kalinya memohon fasilitas, serta mengingat bahwa transaksi *leasing* merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal yang besar, dan kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee*, terutama di negara-negara sedang berkembang seperti Indonesia.

Maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran uang sewa (*rentals*), serta untuk mencegah timbulnya kerugian bagi *lessor*, pihak *lessor* dapat dan lazimnya akan meminta jaminan-jaminan dari *lessee*. Jaminan-jaminan tersebut pada umumnya hampir sama dengan apa yang biasa diberikan atau dikehendaki oleh bank pada suatu transaksi meminjam uang atau *loan agreement*, tergantung dari keadaan yang dihadapi dan kemampuan dari pihak-pihak yang memberikan jaminan.

Lessor dapat dan lazimnya meminta jaminan-jaminan dari *lessee* antara lain berupa :

1. Jaminan kebendaan, yang terdiri dari :
 - a. Benda tidak bergerak/tetap, berupa hipotik atas tanah dan lain-lain harta yang bergerak lainnya;

- b. Benda bergerak, benda fidusia atau barang-barang kepunyaan *lessee* yang tidak merupakan barang *lease*, dan dapat juga berupa penggadaian atas saham-saham perusahaan *lessee* serta barang-barang bergerak lainnya.
2. Penanggungan (*borgtocht*), yang terdiri dari :
 - a. Jaminan Perorangan / Pribadi (*Personal Guaranty*)
 - b. Jaminan Perusahaan (*Corporate Guaranty*)
3. Asuransi
4. Pelimpahan tagiah-tagihan *lessee* kepada *lessor*.
5. Deposito jaminan
6. Bank Garansi
7. Saling menanggung (*Cross Guarantee*)¹²

Selain dari bentuk jaminan-jaminan yang disebutkan di atas, maka masih ada lagi satu bentuk jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian *financial lease*, yang mana jaminan itu disebut dengan istilah “deficiency guarantee”. Dalam jaminan ini, perusahaan *lease (lessor)* merundingkan dengan pihak pabrik atau supplier/vendor untuk memberikan guarantee jika terdapat cacat (kurang sempurna/kurang baik), pada barang yang dipesan, atau mendapatkan kesediaan pabrik atau supplier untuk membeli barang yang *dileased* itu jika *lessee* lalai dalam menunaikan kewajiban pembayarannya.

Dalam jaminan ini, pihak *lessor* biasanya berkewajiban untuk mengambil kembali dan menjual barang *lease* yang cacat itu, sedangkan guarantor (pabri/supplier) akan membayar selisih atau sebagian dari selisih yang terdapat antara harga yang diterima oleh *lessor* dan jumlah uang yang disepakati dalam persetujuan jaminan itu.

C. HAK PILIH (OPTIE) DALAM PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE*

Hak pilih (*option rights*) dari pihak *lessee* untuk membeli barang ataupun memperpanjang perpanjangan *lease* yang telah diadakan sewaktu perjanjian itu

¹² Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 27.

berakhir, adalah merupakan suatu ciri pokok dari perjanjian *financial lease* yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian yang lain.

Hal tersebut sudah jelas-jelas dikatakan dalam Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, dan perlu ditegaskan pula bahwa pada perjanjian *financial lease*, hak opsi selalu diperjanjikan, sehingga merupakan suatu unsur tetap dari setiap *lease agreement*. Dan walaupun hak opsi tersebut telah diperjanjikan sejak semula, namun untuk pelaksanaannya nanti masih diperlukan perjanjian atau perbuatan hukum yang tersendiri, oleh karena sejak semula yang diperjanjikan itu adalah pengikatan untuk dapat membeli barang yang *dileased*kan itu berdasarkan nilai sisa yang sudah disepakati.

Jadi dengan perkataan lain, bahwa dengan menyatakan saja akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang yang *dileased*kan itu, “*ownership title*” atau hak kepemilikan atas barang itu belumlah dengan sendirinya berpindah dari *lessor* kepada *lessee*, walaupun barang-barang itu telah bertahun-tahun lamanya berada dalam pengurusannya dan dipergunakan dalam perusahaannya, atau dengan kata lain *lessee* telah menjadi pemakai/pemegang atau “*economic owner*” (mendapat keuntungan ekonomi) berkat penggunaan barang tersebut dari barang yang *dileased* itu.

Dan untuk pemindahan hak kepemilikan itu, perlu diadakan lagi suatu transaksi tersendiri yaitu perjanjian jual beli antara pihak *lessor* dan pihak *lessee* sebagaimana yang lazim dipergunakan dalam suatu perjanjian jual beli, dan sejak saat itulah *lessee* menjadi pemilik atas barang itu, jika harga barang itu telah dilunasinya pada *lessor* sesuai dengan perjanjian, dan ia merupakan “legal owner” (pemilik sebenarnya).

D. HAL-HAL YANG DAPAT MENGAKIBATKAN TERJADINYA INGKAR JANJI (WANPRESTASI) DALAM PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE*

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam

hukum perjanjian ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi/ingkar janji dan overmacht.

Dalam penulisan Karya Ilmiah ini penulis lebih mengfokuskan diri dalam bidang wanprestasi. Ini bukan berarti bahwa penulis tidak menganggap penting masalah overmacht dalam suatu perjanjian. Ini karena pembahasan masalah wanprestasi lebih mencerminkan isi dari Karya Ilmiah ini.

Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie”, yang arti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Ada empat wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang debitur :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal adanya wanprestasi tentu akan mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian, sebab ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian itu harus bertanggung jawab. Seorang debitur yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi (Pasal 1234 KUH Perdata)
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata)
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Untuk mengetahui apakah debitur benar-benar melakukan suatu wanprestasi, mengingat bahwa wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka perlu dibuktikan di muka hakim.

Menurut Pasal 1267 KUH Perdata, dalam penerapannya ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih alternatif tuntutan sebagai berikut :

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

Dalam perjanjian *leasing*, ingkar janji atau wanprestasi yang disebabkan oleh kelalaian dari pihak *lessee* (debitur) adalah mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang sudah merupakan kewajiban pihak *lessee* sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian dan juga mengenai dilanggarnya atau tidak dipatuhinya kewajiban ataupun larangan-larangan bagi *lessee* seperti yang tercantum dalam perjanjian.

Pengaturan tentang peristiwa ingkar janji / wanprestasi sebenarnya bukan merupakan ciri khas dari perjanjian *financial lease*, akan tetapi ada hal-hal yang memerlukan perhatian khusus di sini :

1. Bahwa pembebanan peristiwa wanprestasi harus berpatokan pada alokasi pembebanan risiko dari masing-masing pihak;
2. Bahwa *lessor* berkepentingan untuk memperoleh upaya-upaya tertentu dalam hal *lessee* wanprestasi, tanpa *lessor* diharuskan menghentikan perjanjian *leasing*. Upaya tersebut misalnya dapat berupa penarikan kembali barang *leasing* sampai *lessee* memenuhi kewajiban-kewajibannya.¹³

Hal tersebut dapat dimaklumi, karena *lessor* sebagai pemilik barang yang *dilease* adalah pihak yang paling berkepentingan jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee*, hal ini mengingat bahwa tidak selamanya pengambilan barang-barang yang *dileased* itu dan pelaksanaan hak-hak *lessor* sebagai akibat dari

¹³ Mohammad Idwan Ganie, *Kontrak Leasing*, dalam IKAHI/ALI LEASE FINANCE SEMINAR, 16 Oktober, 1986, Hotel Sahid Jaya Jakarta.

terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee* itu dapat dilaksanakan dengan lancar dan secara damai.

Dalam pelaksanaan perjanjian *leasing*, wanprestasi umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, baik itu dalam bentuk smentara dalam arti menunggak dan kemudian membayar, dan juga bersifat tetap dalam arti persoalan itu diselesaikan melalui proses hukum.

Hal-hal yang dapat mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi, tersebut antara lain :

1. *Lease* menunda-nunda pembayaran sewa yang seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu;
3. Dalam keadaan tidak mampu atau tidak mau lagi membayar uanga sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak *lessee* jatuh pailit sehingga tidak mampu membayar sewa barang yang *dileasednya* atau memang dengan sengaja *lessee* tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya;
4. Melakukan tindakanh-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian *leasing* itu sendiri, misalnya *lessee* dengan tanpa seizin *lessor* (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang *dileasednya* kepada pihak lain, menjadikan barang itu sebagai jaminan terhadap hutanya; atau menjual barang tersebut dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggarnya; atau menghilangkan label barang dan sebagainya.

Sebenarnya untuk mengatasi masalah-masalah yang dapat dilakukan oleh pihak *lessee*, pihak *lessor* telah menetapkan sanksi-sanksi yaitu :

- Untuk setiap keterlambatan membayar uang sewa, maka *lessee* harus membayar bunga sekian persen, sebulan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa;

- Menarik suatu deposito guna menjamin ketaatan *lessee* atau perjanjian *leasing* (security deposit) yang akan dikembalikan lagi kepada *lessee* dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh *lessee* tanpa bunga;
- Menarik dan menguasai kembali barang yang *dileased*, di mana biaya-biayanya harus ditanggung oleh *lessee*, termasuk pembongkaran dan pemindahan dari tempat *lessee* ke tempat *lessor*.

E. PELAKSANAAN HUKUM DALAM HAL TERJADI INGKAR JANJI / WANPRESTASI

Apakah akibatnya bila perjanjian *financial lease* yang telah berjalan itu berakhir karena terjadinya wanprestasi dari pihak *lessee* ? apakah Undang-Undang ada mengatur mengenai hal ini ?

Dalam hal apabila pihak *lessee* melakukan salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi, maka dalam pelaksanaan hukumnya Undang-Undang menghendaki si kreditur (pihak *lessor*) untuk memberikan pernyataan lalai kepada pihak debitur (*lessee*). Ini dapat dibaca dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Jadi dalam hal wanprestasi oleh pihak *lessee* yang berutang itu pada pokoknya harus dinaytakan dulu secara formal, yaitu dengan memperingatkan yang berhutang atau *lessee* bahwa kreditur atau pihak *lessor* menghendaki pembayaran seketika atau jangka waktu pendek yang ditentukan, singkatnya hutang itu harus ditagih dan yang lalai harus ditegor dengan suatu peringatan atau “sommatie”.

Akan tetapi sesuai juga dengan Pasal 1238 KUH Perdata tersebut, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai atau peringatan itu dapat ditiadakan dengan jalan menentukan dalam perjanjian, bahwa suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee* cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran angsuran uang sewa, atau sejak saat dilakukannya tindakan-tindakan yang dilarang oleh perjanjian

tersebut, tanpa lagi diperlukan suatu pernyataan atau tegoran tertulis dari pihak *lessor*. Dan juga perlu diketahui bahwa Pasal 1238 KUH Perdata tersebut bersifat mengatur (*regelent recht*) dan tidak merupakan *obligatoir* (bersifat memaksa).

Selanjutnya bisa dilihat Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa akibat dari adanya wanprestasi dari pihak *lessee*, maka pihak *lessor* berhak untuk mengambil kembali objek *lease* yang berada di dalam kekuasaan *lessee*. Jika pengambilan barang-barang tersebut tidak dihambat oleh *lessee*, maka tidak ada sesuatu masalah yang akan timbul. Akan tetapi persoalan akan timbul bilamana *lessee* secara tanpa hak mencegah atau menghambat pengembalian kembali barang milik *lessor* tersebut.

Untuk menghindari kesulitan demikian, maka ada baiknya jika dalam perjanjian *leasing* dicantumkan suatu klausula yang menyatakan bahwa dalam hal terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee*, maka *lessee* memberikan persetujuan/izin yang tidak dicabut kembali (*irrevocable*) kepada pihak *lessor* untuk memasuki pekarang atau tempat di mana barang yang *dileased* itu berada, dan mengambil kembali barang-barang yang menjadi objek *leased* itu, dengan atau tanpa bantuan pihak kepolisian. Pengambilan kembali atas objek *lease* itulah yang dinamakan sebagai pemutusan atau pembatalan perjanjian *leasing* sepihak oleh pihak *lessor*.

Seperti diketahui bahwa perjanjian *leasing* itu tidak dapat diputuskan secara sepihak, akan tetapi dengan adanya peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee* menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian *leasing* yang bersangkutan.

Dan menurut Pasal 1266 KUH Perdata ditentukan bahwa walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam suatu persetujuan yang bertimbal balik, dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun pemutusan suatu persetujuan timbal balik secara sepihak harus dilakukan dengan putusan hakim. Akan tetapi karena ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata itu hanya bersifat mengatur, maka ia dapat

dikesampingkan oleh para pihak. Oleh karena itu dalam suatu perjanjian *leasing*, sebaiknya dicantumkan suatu klausula yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUH Perdata tersebut.

Dalam hubungan ini perlu dijelaskan lagi bahwa dalam praktek pencantuman klausula yang sedemikian itu belum tentu akan efektif, oleh karena pihak hakim dapat saja memeriksa perkara itu dan menolak eksepsi berdasarkan klausula itu. Walaupun demikian pencantuman klausula tersebut akan berguna juga, oleh karena ia setidaknya akan memberikan efek psikologis pada pihak *lessee* untuk menerima suatu penyelesaian di luar pengadilan.

Dalam hal apabila terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak *lessor* akibat kejadian kelalaian, bagaimanakah pelaksanaan hukumnya? Menurut prakteknya, maka pihak *lessor* berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar dan menerima pengembalian barangnya.

Seperti diketahui bahwa dalam suatu perjanjian *leasing*, sebenarnya tidak dibenarkan untuk memutuskan perjanjian secara sepihak, tetapi dikarenakan peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee* yang menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian *leasing* yang bersangkutan.

Sebenarnya hal ini kadang-kadang dirasakan kurang adil bagi pihak *lessee*, apalagi bilamana perjanjian baru berjalan beberapa waktu saja. Dan akibat adanya pemutusan perjanjian *leasing* secara sepihak tersebut, maka pihak *lessor* posisi keuangannya akan menjadi lebih baik jika dibandingkan dengan keadaan bilamana perjanjian *leasing* tidak diakhiri, sebab dalam hal ini *lessee* akan memperoleh sisa uang sewa yang besar jumlahnya ditambah dengan barang yang masih baru. Ini dapat disebutkan sebagai “memperoleh kekayaan secara kurang adil”.

Menurut hemat penulis, dalam hal tersebut hendaknya pihak *lessor* dan pihak *lessee* diadakan penghitungan kembali demi penyesuaian masing-masing kepentingan. Dan bilamana tidak terdapat persesuaian paham. Maka kasus tersebut dapat diakukan ke pengadilan, dan hakimlah yang akan mengadilinya dimana hakim berwenang untuk mengurangi jumlah yang harus dibayar pihak *lessee* kepada pihak *lessor* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan.

BAB IV

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapatlah ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. *Financial lease* merupakan suatu alternatif pembiayaan perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat kredit bank ataupun lembaga keuangan bukan bank. Pengertian pembiayaan alternatif berarti bahwa dalam peninjauan terhadap pengambilan suatu keputusan, apakah suatu perusahaan dalam usahanya untuk menambah perluasan usahanya akan menggunakan bank, lembaga keuangan bukan bank atau perusahaan *leasing*. Pihak *lessor* pada prinsipnya merupakan pemilik barang *leasing*, sedangkan *lessee* hanyalah pihak yang menguasai atau menggunakan asset/barang *leasing* tersebut dan risiko mengenai barang *leasing* ini dipikul oleh pihak *lessee*.
2. Perjanjian *financial lease* adalah tidak sama dengan perjanjian sewa menyewa, perjanjian pembelian barang dengan mencicil seperti yang diatur dalam KUH Perdata. Walaupun pada dasarnya tidak dibutuhkan jaminan dalam hal suatu perjanjian *financial leasing*, namun dalam prakteknya penggunaan jaminan dalam perjanjian *leasing* merupakan hal yang penting, mengingat bahwa *leasing* merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal yang besar, dan kemungkinan terjadinya ingkar janji atau wanprestasi oleh pihak *lessee*. Jadi buat *lessor* hal ini sangat penting demi keamanan modalnya dan juga mengenai kepastian hukumnya.
3. Oleh karena belum adanya ketentuan mengenai lembaga jaminan dalam suatu perjanjian *financial lease* maka dalam praktek pada umumnya jaminan-jaminan tersebut hampir sama dengan apa yang biasanya

diberikan untuk kredit perbankan seperti jaminan kebendaan, penanggungan atau borgtoct, asuransi, pelimpahan tagihan-tagihan *lessee* kepada *lessor*, deposito, jaminan bank garansi serta hipotik.

4. Dalam hal sudah ada gejala-gejala *lessee* akan melakukan wanprestasi ataupun apabila *lessee* telah jelas-jelas melakukan wanprestasi, maka *lessor* dapat menuntut apa yang merupakan haknya atas jaminan tersebut.
5. Untuk memperoleh kedudukan hukum yang kuat, maka seluruh jenis jaminan dalam suatu perjanjian *leasing* seharusnya dibuat dalam akta otentik atau notariil.

B. SARAN

Sebagai saran dapat disebutkan bahwa perlu diadakannya suatu peraturan yang lebih lengkap dan efektif mengenai perjanjian *leasing* ini dengan membuat suatu undang-undang tentang *leasing*. Hal ini mengingat bahwa peraturan tentang *leasing* yang berlaku selama ini boleh dikatakan masih sangat sederhana, dan pelaksanaannya selama ini didasarkan pada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasmita, Komar., *Notaris, Leasing dan Praktek*, Ikatan Notaris, Bandung, 1993.
- Djamat, Gani., *Soal-soal Hukum Yang Dihadapi Oleh Industri Leasing Indonesia*, Ceramah pada Pedoman Pendidikan Latihan *Leasing* Angkatan IV, Jakarta, 6 s/d 31 Oktober 1986.
- Ganie, Mohammad Idwan., *Kontrak Leasing*, dalam IKAHI/ALI LEASE FINANCE SEMINAR di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 16 Oktober, 1986.
- Marpaung, Charles Dulles., *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, Integritas Press, Jakarta, 1985.
- Muljadi, Kartini., *Leasing ditinjau dari Aspek Hukumnya*, disajikan pada Seminar Penjajagan Alternatif Pendanaan Proyek-Proyek Industri Kimia Dasar dengan Sistem *Leasing*, Jakarta, 13-14 Mei 1985.
- Sibarani, M.P., *Leasing*. Tulisan yang disampaikan di Fakultas Ekonomi Universitas Parahyangan, Bandung, pada tanggal 29 Nopember 1985.
- Soekantor, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982.
-dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., *Hukum Jaminan Di Indonesia – Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, alumni, Bandung, 1982.
-dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan keenambelas, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Supit, Frank Taira., *The Legend Aspects of Leasing*. Institute for International Research, 1982.
- Tunggal, amin Widjaja., dan Tunggal, Arif Djohan., *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.