

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING  
(SEWA GUNA USAHA)**

**TESIS**



oleh :

**J A F A R , S H.  
B4B 000 226**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**HALAMAN PENGESAHAN**

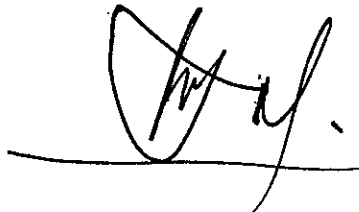
**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP LESSOR DALAM PERJANJIAN  
LEASING (SEWA GUNA USAHA)**

disusun oleh

**J A F A R, S H.**  
**B4B000226**

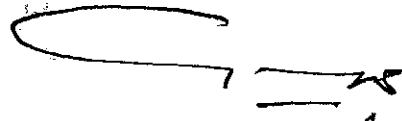
**Menyetujui,**  
**Komisi Pembimbing**

**Pembimbing Utama**



**H. ACHMAD BUSRO, SH, Mhum.**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**



**Prof. I.G.N. Sugangga, S.H**

## ABSTRAKSI

### **PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA)**

Sumber pembiayaan (modal) baik untuk pengadaan barang, guna memenuhi kebutuhan usaha sering diperoleh dari pihak bank dalam bentuk kredit, tetapi guna kepentingan modal baik berupa pengadaan barang/alat untuk digunakan bagi kepentingan produksi maupun secara langsung berfungsi sebagai jenis usaha seperti pembiayaan kredit roda dua dapat ditempuh melalui mekanisme leasing yang secara teoritis jelas lebih menguntungkan bagi usahawan yang memiliki modal banyak untuk melakukan ekspansi usaha.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui tindakan-tindakan yang dapat ditempuh oleh lessee untuk memberikan keyakinan pada lessor akan kesanggupan lessee, untuk mengetahui bagaimana pengawasan terhadap jaminan dan obyek leased selama ini dalam praktek, serta untuk mengetahui upaya hukum dan tindakan yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah wanprestasi

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, melalui pengumpulan data primer dan data sekunder, analisis data dilakukan secara deskriptif analitis.

Tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh lessee dalam menyakinkan lessor menyangkut kelayakannya memperoleh fasilitas leasing terbatas pada kelengkapan persyaratan yang diajukan/diperiksa pada saat berlangsungnya survey oleh lessor, kesimpulannya kelayakan yang ada hanya secara administrasi terpenuhinya syarat-syarat permohonan, dalam bidang pengawasan dalam perjanjian leasing tidak diketemukan karena memang tidak pernah diperjanjikan, mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi terbuka dan dapat atas inisiatif para pihak yang merupakan respon dari itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan.

## ABSTRACT

**Execution of protection of law to lessor in agreement of leasing (Tenure by long lease rent), *Tesis*. JAFAR. SH.**

Source of defrayal (financial capital) for the levying of goods and also to fulfill requirement of effort, often obtained from bank in the form of credit. But for capital to levying of goods / used appliance to importance of production directly, follow the example is defrayal of motor vehicle credit, can be gone through by leasing. This matter theoretically more to the advantage of entrepreneur with capital many in conducting expansion his effort.

Target of research is to know lessee's actions in its effort to assure ability lessor of himself, to know how observation to and guarantee object of leased during the time in practice, and also to know legal effort and action able to be done to finish the problem of "fail to pay (for)".

Research method the used is approaching of juridical empiric, passing of primary and secondary data collecting. Data analysis has done descriptively analytic.

Actions able to be done by lessee in assuring lessor only limited to equipping conditions of moment administration of lessor survey. Concerning observation, not be met in agreement of leasing because it is true have never been promised. Solving of dispute of "Tail to pay (for)", very open and can represent initiative all side in concerned to finish problem in good faith.

## PERNYATAAN

*Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.*

*Semarang Maret 2004*

*Yang menyatakan,*

**JAFAR, SH.**  
**B4B 000 226**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA)”**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah banyak membantu penulis.
4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *R. Suharto, S.H., MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak *Bambang Eko Turisno, S.H, M.H.* selaku dosen wali penulis.
7. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus

memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

8. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
9. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2000 khususnya Charles, S.H, Mkn dan Rayan Riadi, S.H, Mkn. yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
11. Yang terkasih Ima Fatimah, S.E yang tiada hentinya memotifasi penulis untuk menyelesaikan study.

Akhirnya untuk Ayah (almarhum) dan Ibu tercinta, penulis ucapkan terimakasih tak terhingga atas segala sesuatu yang telah diberikan kepada penulis hingga penulis bisa menjadi seperti sekarang ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari

para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum Hak Kekayaan Intelektual pada khususnya.

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

Semarang, Maret 2004

Penulis,

**J A F A R, S.H**

## DAFTAR ISI

Halaman judul .....	i
Daftar lampiran .....	ii
Abstrak .....	iii
Halaman pernyataan .....	iv
Halaman pengesahan .....	v
Bab I. Pendahuluan .....	1
1.1. Latar belakang .....	1
1.2. Perumusan masalah .....	11
1.3. Tujuan penelitian .....	11
1.4. Manfaat penelitian .....	12
Bab II Tinjauan pustaka .....	14
2.1. Pengertian perjanjian pada umumnya .....	14
2.2. Perjanjian leasing .....	24
2.2.1. Pengertian leasing .....	24
2.2.2. Leasing sebagai lembaga hukum perjanjian .....	24
2.3. Perjanjian sewa menyewa dan perbedaannya .....	33
dengan perjanjian leasing.	
2.4. Perjanjian sewa beli dan perbedaannya dengan .....	39
perjanjian leasing.	
2.5. Perjanjian jual beli dengan angsuran .....	41
dan perbedaannya dengan perjanjian leasing.	
2.6. Perbedaan perjanjian leasing dengan pinjaman uang .....	42
Bab III Metode penelitian .....	44
3.1. Metode pendektari .....	45
3.2. Spesifikasi penelitian .....	46
3.3. Metode penentuan sampel .....	47
3.4. Teknik pengumpulan data .....	48
3.5. Metode analisa data .....	48
Bap IV Hasil peneltian dan pembahasan .....	50

4.1.	Perlindungan hukum terhadap lessor dalam perjanjian leasing dan beberapa istilah dalam praktek.	50
4.1.1.	Jaminan-jaminan yang diberikan lessee dalam praktek.	57
4.1.2.	Bentuk-bentuk pengawasan yang dilakukan lessor terhadap lessee dalam praktek.	59
4.1.3.	Upaya-upaya penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan lessor maupun lessee.	61
4.1.4.	Pelaksanaan dan pemenuhan syarat-syarat umum yang harus dipenuhi debitur sebagai kualifikasi kelayakan lessee.	64
4.2.	Kajian kritis kedudukan lessor sebagai pihak yang berprestasi pada awal perjanjian leasing/sewa guna usaha.	66
4.2.1.	Efektifitas benda jaminan dalam penutupan kerugian yang dialami lessor.	69
4.2.2.	Kemungkinan dibuatnya sarana atau bentuk pengawasan standart oleh pihak lessor terhadap lessee.	74
4.2.3.	Tindakan pro aktif kedua pihak dalam sengketa wanprestasi sebagai skema penyelesaian sengketa.	76
Bab V	Penutup	80
5.1.	Kesimpulan	80
5.2.	Saran	81
Daftar Pustaka.		
Daftar Lampiran.		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang.

Peta perekonomian yang mengglobal, mendobrak batas-batas wilayah negara, sistem pasar dan model investasi menjadi acuan seberapa besar potensi laba dan resiko dari suatu usaha yang akan diadakan oleh *investor*.

Liberalisasi perdagangan tidak hanya menjadi persaingan antara komoditi andalan, tetapi juga merupakan persaingan di bidang jasa, pada kondisi seperti ini yang menjadi pertimbangan dari konsumen adalah tingkat efisiensi, sedangkan bagi produsen/pengusaha adalah tingkat keamanan dari suatu investasi modal yang diselenggarakan.

Perkembangan perekonomian yang begitu pesat di Indonesia, mendorong peningkatan kebutuhan akan dana investasi yang harus dipenuhi, melalui berbagai alternatif sumber pembiayaan yang dapat merupakan sumber dari Investasi asing melalui mekanisme PMA (penanaman modal asing), juga terdapat pembiayaan dalam negeri yaitu melalui PMDN ( Penanaman Modal Dalam Negeri), yang keduanya berpengaruh dalam memfasilitasi penyediaan dana bagi kalangan dunia usaha, baik yang penyelenggaraannya oleh pihak

**UPT-PUSTAKA-UNDIP**

Swasta, Koperasi maupun kekuatan ekonomi yang berbasis negara yaitu Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

Sumber pembiayaan (modal) baik untuk pengadaan barang guna memenuhi kebutuhan usaha sering diperoleh dari pihak Bank dalam bentuk kredit, tapi guna kepentingan modal baik berupa pengadaan barang/alat untuk digunakan bagi kepentingan produksi maupun secara langsung berfungsi sebagai jenis usaha seperti pembiayaan kredit kendaraan roda dua dapat ditempuh melalui mekanisme *Leasing* yang secara teoritis jelas lebih menguntungkan bagi usahawan yang memiliki modal banyak untuk melakukan ekspansi usaha.

Lembaga pembiayaan *Leasing* yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor. Kep.-122/MK/IV/2/1974, Nomor.32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974, tentang perizinan usaha *Leasing*.

Perusahaan pembiayaan *leasing* merupakan perusahaan pembiayaan yang masih relatif baru, pada awal perkembangannya usaha *leasing* dipacu oleh pemerintah dalam rangka mendorong perkembangan dunia usaha dengan memberikan beberapa fasilitas

antara lain penundaan pembayaran perpajakan, sehingga usaha *leasing* berkembang dan maju sangat pesat.

Perkembangan perusahaan *leasing* yang demikian pesat dan telah semakin kuat maka timbul pikiran untuk mengatur usaha *leasing* dalam suatu peraturan yang lebih khusus, yaitu melalui KEPPRES No.61 Tahun 1988 tentang perusahaan pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan No.1251 Tahun 1988 Tentang Ketentuan dan tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha .

Dalam konteks lembaga *Leasing* (Sewa Guna Usaha) itu sendiri menjadi perdebatan apakah lembaga jual beli, sewa beli, jual beli dengan angsuran atau sewa menyewa dengan opsi membeli, hal tersebut berkaitan erat dengan hak kebendaan yang pada salah satu pihak menyangkut batas-batas hak dan tanggungjawabnya .

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan *leasing* (Sewa Guna Usaha) sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha maka *leasing* menjadi alternatif.

*Leasing*/sewa guna usaha sebagai lembaga pembiayaan dalam sistim kerjanya akan menghubungkan kepentingan dari beberapa pihak yang berbeda, yaitu ;

1. *Lessor* yang adalah pihak *leasing* itu sendiri sebagai pemilik modal, yang nantinya akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang .
2. *Lessee* adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan /barang yang akan di *leased* atau yang akan disewakan pihak penyewa/*lessor* .
3. *Vendor* atau *Leveransir* atau disebut *Supplier*, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh *lessor* untuk disewakan kepada *lessee*.<sup>1</sup>

Hubungan *lessor* dan *lessee* adalah hubungan timbal balik, menyangkut pelaksanaan kewajiban dan peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dari kenikmatan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu antara *lessor* dan *lessee* dibuat perjanjian *financial lease*/kontrak *leasing*.

Bagi *lessor*, keuntungan yang hendak dicapai dalam perjanjian *financial lease* dengan *lessee* semata-mata bertumpu pada terciptanya kepastian hukum terhadap perjanjian kontrak tentang

---

<sup>1</sup> Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Rineka Cipta Jakarta. 1994. hal. 8.

serangkaian pembayaran oleh *lessee* atas penggunaan aset yang menjadi obyek *lease*, termasuk pengakuan *lessee* tentang penguasaan obyek oleh *lessee* yang kepemilikannya dipegang oleh *lessor*, sehingga melahirkan hak secara hukum bagi *lessor* bila terjadi wanprestasi oleh *lessee* untuk menyita obyek *lease*.

Sedangkan kerugiannya dapat berupa :

- a. Sebagai pemilik, *lessor* mempunyai risiko yang lebih besar dari pada *lessee* sehubungan dengan barang *lease* maupun dengan kegiatan operasionalnya, yaitu adanya tanggungjawab 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 bertanggungjawab 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.<sup>2</sup>

Pada suatu *financial lease* ketentuan menyewakan ulang yang dilakukan oleh *lessee* tidak dibenarkan namun kenyataan terhadap hal tersebut sering terjadi.

Bagi *lessee*, keuntungan yang hendak dicapai dalam perjanjian *financial lease* dengan *leasing/lessor* adalah :

- 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 risiko.
- d. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber lain sesuai dengan *credit line* yang dimiliki.
- e. Mempunyai hak pilih (*option rights*).

Penjelasan tentang tidak diperlukannya jaminan karena konsep dari usaha Leasing (Sewa Guna Usaha) adalah pinjaman modal usaha dan jaminan kedudukannya dalam perjanjian leasing tidak menjadi ketentuan prinsipil, dasar pemikiran dari konsep leasing

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 5.

tidak menghilangkan fungsi jaminan sebagai fungsi modal dalam usaha leasing/*lessee*, hal tersebut yang menjadi penekanan bahwa jaminan dalam penerapan perjanjian leasing sangat fleksibel.

Menyangkut terhindar dari resiko adalah tidak terikatnya seorang *lessee* pada kemungkinan hilang atau rusaknya obyek *leased*, karena antisipasi keadaan tersebut telah beralih ke asuransi. 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 dari pada 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*<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid.* hal.27.

Terkadang hubungan *lessor* dan *lessee* hanya harmonis pada awal perjanjian, pada saat satu pihak membutuhkan sesuatu (modal pembiayaan) sedang pihak lain berusaha mendapatkan keuntungan, selanjutnya hubungan *lessor* dan *lessee* diwarnai berbagai persoalan dan yang utama serta paling sering adalah tertundanya pemenuhan kewajiban dari *lessee* pada *lessor*.

Tidak terlaksananya kewajiban *lessee* seperti yang diperjanjikan merupakan salah satu contoh dari masalah-masalah kedepan hubungan antara *lessor* dan *lessee* yang dalam perusahaan *leasing* merupakan resiko usaha, bahkan tidak jarang *lessor* kehilangan obyek *leased*.

Dalam beberapa kondisi mempertimbangkan resiko hilangnya obyek *leased*, diantara para pihak biasanya diperjanjikan penanggungan jaminan asuransi terhadap obyek *leased*, namun perlu dimengerti jaminan asuransi terhadap *claim* musnahnya obyek *leased* terbatas pada sebab musnah karena pencurian dan bukan karena penipuan.

Dalam kajian lebih jauh mencermati fakta yang ada, perlu diakui bahwa *Lessor*lah yang lebih banyak memberikan prestasi, karena selain barang *lessor* dalam penguasaan *lessee* juga kekuatan *lessor* hanya pada perjanjian /kontrak yang ada, dengan

kemungkinan akan terjadinya penggelapan benda *lessor* oleh pihak *lessee* seperti menjual atau merubah bentuk obyek kebendaan dengan mengabaikan isi perjanjian.

Kerugian-kerugian yang dialami oleh perusahaan *leasing* /*lessor* karena status barang masih miliknya dan *lessee* hanya memiliki opsi membeli, itupun setelah berakhirnya pembayaran angsuran, karenanya kemungkinan-kemungkinan kerugian yang disebabkan wanprestasi pihak *lessee* diperkecil risikonya dengan mempertajam klausula-klausula di dalam perjanjian/kontrak, bahkan membuat akta-akta tambahan sebagai bentuk perjanjian lain yang disatukan dengan perjanjian pokoknya.

Perusahaan *leasing* di samping memberikan modal kepada *lessee* juga harus mengawasi barang modal dan kegiatan usaha yang dijalankan oleh *lessee*, sehingga dari hasil pengawasan tersebut akan timbul suatu keyakinan pada *lessor* bahwa harga barang modal akan kembali karena kegiatan usaha *lessee* mempunyai prospek yang cerah, tetapi karena pengawasan oleh *lessor* kurang ketat maka bagi *lessee* yang beritikad tidak baik akan memanfaatkannya, seperti akan mengagunkan barang modal kepada bank untuk mendapatkan kredit.

Penelitian awal penulis pada beberapa kasus dipindah alihkan obyek *leased* pada pihak lain, akan menimbulkan konflik hukum yang tentunya memakan waktu dan biaya sehingga dilihat dari segi usaha sangat merugikan bagi *lessor*, karena pada akhirnya penyelesaian dari kasus-kasus tersebut adalah lewat gugatan secara perdata.

Dari uraian diatas dan dilandasai pemikiran bahwa sangatlah penting diketahui atau ditemukan mekanisme yang tepat dan efisien untuk memberikan solusi kepada *lessor* berupa upaya praktis apa yang mesti dilakukan oleh *lessor* untuk menjamin kepastian hukum bagi *lessor* tentang kesanggupan *lessee* untuk membayar uang sewa dari suatu perjanjian *leasing* dan menyangkut pengawasan bagaimana yang mesti dilakukan oleh perusahaan *leasing* terhadap keberadaan barang modalnya dan bagaimana penyelesaian yang akan atau harus ditempuh oleh perusahaan *leasing* dalam menghadapi *lessee* yang mengalami kemacetan pembayaran uang sewa guna usaha.

Dari uraian di atas penulis merasa sangat penting untuk menulis tesis dengan judul PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA).

## 1.2. Perumusan Masalah.

Dalam penelitian mengenai Perlindungan hukum terhadap *lessor* dalam perjanjian sewa guna usaha, penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan yang penting untuk dikaji yaitu :

1. Bagaimana tindakan yang harus dilakukan oleh *Lessee* untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada *lessor* bahwa *lessee* mampu membayar uang sewa guna usaha (menyangkut kelayakan *lessee* untuk memperoleh fasilitas *leasing*) ?
2. Bagaimana pengawasan yang harus dilakukan oleh *lessor* terhadap barang modal dan kegiatan usaha yang dijalankan oleh *lessee* ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh *lessor* maupun *lessee* dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* ?

## 1.3. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Merumuskan/menemukan tindakan-tindakan apa yang dapat ditempuh oleh *lessee* untuk memberikan jaminan kepastian kepada *lessor* bahwa *lessee* akan dapat/sanggup membayar uang

sewa guna usaha secara berkala sesuai dengan isi perjanjian *leasing*.

2. Menemukan/mencari cara-cara pengawasan yang tepat dan memungkinkan bagi *lessor* untuk mengawasi barang obyek *leased* yang berada di tangan *lessee* dan dijalankan oleh *lessee*.
3. Menemukan upaya dan tindakan-tindakan hukum yang tepat dan legal serta logis dalam penyelesaian sengketa baik oleh *lessor* dan *lessee* apabila terjadi tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* (tindakan proaktif *lessee*).

#### **1.5. Manfaat Penelitian.**

Dari penelitian dengan judul ***Perlindungan hukum terhadap lessor dalam perjanjian leasing (sewa guna usaha)***, penulis berharap dapat memberikan manfaat :

- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dibidang *leasing* khususnya bagi perusahaan *leasing* agar paham dan mengetahui tentang tindakan-tindakan apa yang harus atau dapat dilakukan oleh *lessee* sehubungan dengan jaminan kepastian bagi *lessor* akan kemampuan *lessee* untuk membayar sewa guna usaha.
- Bagi praktisi dan *legal consul* diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menyusun suatu perjanjian

yang benar dan menguntungkan bagi perusahaan *leasing* menyangkut perlindungan bagi *leasing* terhadap obyek *leased* miliknya yang berada ditangan *lessee*.

- Bagi kalangan Akademisi dan perguruan tinggi khususnya untuk para peneliti yang akan mengambil obyek kajian yang sama, sangat diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai referensi penelitiannya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.

Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengawali ketentuan Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan menyatakan bahwa “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang”<sup>4</sup>

Selanjutnya dalam ketentuan berikutnya, yaitu dalam Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa :“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”<sup>5</sup>

Dari kedua rumusan sederhana tersebut dapat dikatakan bahwa perikatan melahirkan “kewajiban”, kepada orang perorangan atau pihak tertentu, yang dapat berwujud dalam salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu :

1. Untuk memberikan sesuatu;
2. Untuk melakukan sesuatu; dan
- 3 Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sinar Grafika 1999. hal 313

<sup>5</sup> Soedharyo Soimin. *Loc.cit*

Istilah kewajiban itu sendiri dalam ilmu hukum dikenal dengan nama Prestasi, selanjutnya pihak yang berkewajiban dinamakan dengan debitur, dan pihak yang berhak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban atau prestasi disebut dengan kreditur.<sup>6</sup>

### **Sumber Perikatan.**

Sumber hukum perikatan adalah sebagai berikut ;

1. Perjanjian;
2. undang-undang yang dapat dibedakan ;
  - 2.1. Undang-undang semata;
  - 2.2. Undang-undang karena perbuatan manusia yang;
    - 2.2.1. Halal;
    - 2.2.2. Melawan hukum;
3. Jurisprudensi ;
4. Hukum tertulis dan tidak tertulis;
5. Ilmu pengetahuan hukum.

### **Jenis Perikatan.**

Perikatan dapat dibedakan dalam berbagai-bagai jenis :

1. Dilihat dari obyeknya;

---

<sup>6</sup> Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. PT. Raja Grafindo Persada. 2001. hal. 12.

2. Perikatan untuk memberikan sesuatu;
3. Perikatan untuk berbuat sesuatu;
4. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Perikatan untuk memberi sesuatu (*geven*) dan untuk berbuat sesuatu (*doen*) dinamakan perikatan positif dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu (*niet doen*) dinamakan perikatan negatif;

5. Perikatan mana suka (alternatif);
6. Perikatan fakultatif;
7. Perikatan generik dan Spesifik;
8. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi (*deelbaar* dan *ondeerlbaar*);
9. Perikatan yang sepiantas lalu dan terus menerus (*voorbijgaande* dan *voortdurende*).
10. Dilihat dari subyeknya maka dapat dibedakan ;
  1. Perikatan tanggung menanggung (*hoofdelijk* atau *solidair*);
  2. Perikatan pokok dan tambahan (*Principale* dan *accessoir*);
11. Dilihat dari daya kerjanya , maka dapat dibedakan ;
12. Perikatan dengan ketetapan waktu;

---

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, Alumni Bandung 1994, hal. 6-7.

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya, sejalan dengan sifat dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para *legislator*.<sup>8</sup>

Jika kita perhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut .

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hal. 13

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1314 dan 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan "kontra prestasi" dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah "dengan atau tanpa beban".<sup>9</sup>

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).<sup>10</sup>

#### **Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.**

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan. Ilmu hukum mengenal empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah), keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan ke dalam ; dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 14

<sup>10</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Loc. cit*

Syarat Subyektif :

1. Terjadinya kesepakatan secara bebas diantara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian.

Syarat ini diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, kekhilafan tidak mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian, kecuali jika kekhilafan tersebut terjadi mengenai hakekat dari kebendaan yang menjadi pokok persetujuan.

2. Adanya kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji.
  - a. Kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan (Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali mereka yang masih berada dibawah umur, yang berada di bawah pengampuan, dan mereka yang dinyatakan pailit (Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

b. Kecakapan dalam hubungan dengan pemberian kuasa.

Dalam hal ini yang harus diperhatikan adalah kecakapan bertindak dalam hukum, tidak hanya dari pihak yang memberi kuasa, melainkan juga dari pihak yang menerima kuasa secara bersama-sama. Khusus untuk orang perorangan, maka berlakulah persyaratan yang ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Kecakapan dalam hubungannya dengan sifat perwalian dan perwakilan

Dalam hal perwalian maka harus diperhatikan kewenangan bertindak yang diberikan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat obyektif :

Syarat obyektif sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal ;

1. Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang hukum perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian .

Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari para pihak,

yang berisikan hak dan kewajiban dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri "*absurd*" adanya.

2. Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengatur mengenai kewajiban adanya suatu *causa* yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan perumusan secara negatif, dengan menyatakan bahwa suatu *causa* dianggap sebagai terlarang, jika *causa* tersebut dilarang oleh Undang-undang, kesusuilaan maupun ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat dari waktu ke waktu.

Asas-asas Umum Perjanjian

Asas -asas umum dalam perjanjian meliputi :

**1. Asas kebebasan berkontrak;**

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , yang dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2) nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan

dari lawan pihaknya dalam perjanjian, atau dalam hal-hal dimana oleh Undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.

Secara umum, kalangan ilmuan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo (dengan) Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.

## **2. Asas Konsensualitas.**

Asas konsensualitas merupakan pengejawantahan dari sistim terbuka buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya pada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. suatu kesepakatan lisan diantara para pihak telah mengikat para pihak yang telah bersepakat secara lisan tersebut, dan oleh karena ketentuan ini mengenai kesepakatan lisan diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka rumusan tersebut dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam hukum perjanjian.

### 3. Asas Personalia.

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. pada dasarnya seorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal demikianpun penanggungan tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan). Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 23-26.

## 2.2. Perjanjian Leasing

### 2.2.1. Pengertian Leasing

1. Menurut ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan No. 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing),

“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 *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”

2. Menurut *The Equipment Leasing Assotiation (ELA)*

“Sewa Guna Usaha adalah suatu kontrak antara lessor dengan lessee untuk penyewaan suatu jenis barang (*asset*) tertentu langsung dari pabrik atau agen penjual oleh lessee. Hak kepemilikan barang tetap berada pada lessor. Lessee memiliki hak pakai atas barang tersebut dengan membayar sewa dengan jumlah dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan”<sup>12</sup>

### 2.2.2. Leasing Sebagai Lembaga Hukum Perjanjian

seperti yang sudah dijabarkan pada bagian sebelumnya tentang perjanjian, kedudukan leasing adalah sebagai perjanjian bernama di luar KUHPerdara, perjanjian bernama ini antara lain terdiri dari :

1. Perjanjian keagenan dan distributor, berdasarkan SK Menteri Perindustrian No. 295/M/SK/7/1992 dan SK No. 428/M/SK/12/1987, yang mengatur khusus tentang

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, hal.202.

keagenan jenis barang kendaraan bermotor dan alat-alat besar serta keagenan alat-alat elektronik dan alat-alat listrik untuk rumah tangga.

2. Perjanjian pembiayaan, Lahir dari Kepres No.1251/KMK.013/1988, KPTS Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01-1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*), Undang-undang Perbankan No.7/1992. Perjanjian pembiayaan ini antara lain sebagai berikut :

- 1.Perjanjian sewa Guna Usaha;
- 2.Perjanjian Anjang Piutang;
- 3.Perjanjian Modal ventura;
- 4.Perjanjian Kartu kredit;
- 5.Perjanjian pembiayaan konsumen;
- 6.Perjanjian simpanan;
- 7.Perjanjian kredit;
- 8.Perjanjian penitipan;
- 9.Perjanjian bagi hasil. <sup>13</sup>

*Leasing* merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari bahasa asing yang masuk kedalam bahasa Indonesia , yang sampai sekarang padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar

---

<sup>13</sup> Mariam Darus Badurulzaman, *Op cit.*, hal. 31.

tidak atau belum ada yang dirasa cocok. Istilah *leasing* ini sangat menarik karena 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.<sup>14</sup>

Adapun definisi lain dari *leasing* dapat dikemukakan sebagai berikut :

Berdasarkan 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/Kpb/I/1974, menyebutkan bahwa *leasing* itu adalah ;

“Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan 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”.

Sejak dikeluarkan keputusan bersama Tiga Menteri mengenai status hukum *leasing* di Indonesia, maka para sarjana hukum di

---

<sup>14</sup> Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *Op cit.*, hal. 7.

Indonesia bertanya-tanya tentang apakah sebenarnya *leasing* itu bila ditinjau dari segi hukum di 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.

Bertalian dengan sifat hukum perdata dari *leasing* tampaknya ada dua pendapat yang berlawanan :<sup>15</sup>

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*).

Bandingkan dengan ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) ,

“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 *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

---

<sup>15</sup> Komar Andasasmita, *Leasing dan Praktek*. Ikatan Notaris Bandung. 1993. hal.77.

Dalam pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. Peng 307/DJM/III. 1/7.1974 tanggal 8 Juli 1974, ruas 8. 2. yang menyebutkan bahwa untuk kepentingan pengawasan dan pembinaan para pengusaha *leasing* diharuskan menyampaikan kepada Direktur Jenderal Moneter, Departemen Keuangan, antara lain "copy kontrak *leasing*....dan sebagainya", dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian *leasing* harus dibuat secara tertulis. Akan tetapi tidak ditentukan atau diwajibkan apakah perjanjian *leasing* harus berbentuk Akta Otentik/Akta Notaris atau akta dibawah tangan. Jadi terserah pada pihak-pihak yang bersangkutan untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian itu dengan akta Notaris atau tidak.<sup>16</sup>

Namun ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik.

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa :<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Op cit.*, hal. 14.

<sup>17</sup> Soedharya Soimin, *Op cit.* hal. 463.

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”

Menurut Pengumuman Direktorat Jenderal Moneter Nomor Peng-307/DJM/III. 1/7/1974, isi perjanjian *leasing* harus memuat keterangan terperinci mengenai :

1. Obyek perjanjian *financial lease*,
2. Jangka waktu *financial lease*,
3. Harga sewa serta cara pembayarannya,
4. Kewajiban perpajakan,
5. Penutupan asuransi,
6. Perawatan barang,
7. Penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Dapat dibandingkan dengan pendapat Komar Andasasmita, bahwa dalam perjanjian kontrak *leasing /financial lease* sedikitnya harus memuat :<sup>18</sup>

1. Obyek *lease*,
2. Hak milik dari barang *lease*,
3. Lamanya kontrak,

---

<sup>18</sup> Komar Andasasmita, *Op cit.* hal. 121-135.

4. Kewajiban *lessor* dan *lessee*,
5. Pertanggunggaan garansi.

Pada prinsipnya pengertian dari lembaga *leasing* itu sendiri adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut :<sup>19</sup>

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

Untuk mamahami isi dan fungsi lembaga yang baru berkembang ini, dirasakan perlu untuk mengadakan penggolongan jenis-jenis *leasing* tersebut, serta meneliti ciri-ciri khususnya masing-masing, usaha ini telah dilakukan oleh bebarapa penulis, oleh ikatan-ikatan profesi dan oleh Persatuan pengusaha *Leasing* itu sendiri.

Dalam melakukan klasifikasi ini bebagai macam kriteria telah dipergunakan, misalnya :

---

<sup>19</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *Op cit.* hal. 9

1. Pembagian risiko ekonomis diantara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak *lease*.
2. jenis benda yang merupakan obyek *lease*.
3. isi paket jasa yang dilakukan oleh *Lessor*.

Kriteria yang paling lazim dipergunakan adalah pembagian risiko ekonomis diantara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak *lease*, berdasarkan kriteria ini leasing dapat dibedakan dalam *operational leasing* dan *financial leasing*.<sup>20</sup>

Vancil memberikan tekanan pada fungsi *financial leasing* sebagai suatu cara untuk melakukan pembiayaan ; jadi suatu pandangan yang bersifat ekonomis. *Leasing* dipandang sebagai suatu cara yang memungkinkan suatu badan usaha memperoleh alat-alat produksi yang diinginkan oleh *lessee*, oleh karena itu maka *lessee* berkewajiban memenuhi seluruh pembayarannya, ia tidak berhak menghentikan perejanjian tersebut sebelum harga pembelian barang ditambah dengan sejumlah keuntungan, biaya dan bunga terbayar lunas.<sup>21</sup>

Menurut uraian Becman dan Joosen bahwa *Financial lease* adalah jenis *leasing* yang resiko atas kemungkinan penurunan nilai

---

<sup>20</sup> Siti Ismijati, *Tinjauan Umum Mengenai Leasing Dan Peranannya Dalam Usaha Memenuhi Kebutuhan Akan Alat-Alat Produksi*, Diktat Penataran Dosen Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada 1994, hal. 22.

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 23.

benda yang merupakan obyek *lease* ditanggung sepenuhnya oleh *lessee*, meskipun hak milik barang tersebut secara yuridis ada pada *lessor* jadi dengan cara lain dapat dikatakan bahwa melalui *financial leasing*, pihak *leasing* memperoleh hak untuk memakai suatu benda dengan sekaligus harus menanggung risiko ekonomis atas benda tersebut.

Risiko ekonomis merupakan suatu unsur yang terkandung dalam pengertian hak milik, pemilik atau benda dengan sendirinya senantiasa harus menanggung resiko ekonomis atas benda tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapatlah dikatakan bahwa *lessee* dalam suatu *financial lease* seolah-olah memperoleh hak milik atas benda yang menjadi obyek *lease* tersebut , karena dialah yang harus menanggung resiko ekonomis atas benda itu, sedangkan hak milik yang berada pada *lessor* hanyalah sekedar alat untuk menjamin pemenuhan perikatan *lessee* kepada *lessor* .

Hak milik ini bukanlah hak milik dalam arti yang sebenarnya, sebab didalamnya tidak lagi terkandung unsur "resiko ekonomis"<sup>22</sup>

Dilihat dari segi transaksi yang terjadi antara *lessor* dan *lessee* maka sewa guna usaha dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu ;

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 24.

1. sewa Guna Usaha dengan hak Opsi (*Finance lease*) yang merupakan pembahasan dalam tulisan ini,
2. sewa Guna Usaha tanpa hak Opsi (*operating lease*).

Ciri utama dari sewa Guna Usaha dengan hak opsi adalah pada akhir kontrak, *Lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang modal sesuai dengan nilai sisa (*residual value*) yang disepakati atau pengembaliannya kepada *lessor*, atau memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Pada sewa guna usaha jenis ini, *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut, selama masa sewa, *lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*full pay out*), sehingga bentuk pembiayaan ini disebut *fullpay out lease* atau *capital lease*.<sup>23</sup>

### **2.3. Perjanjian Sewa Menyewa dan Perbedaannya dengan Perjanjian Leasing.**

Pada dasarnya tidak banyak kelihatan perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan perjanjian sewa menyewa, oleh karena hubungan tersebut sama-sama merupakan suatu perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Op cit*, hal. 205.

memberikan pada pihak yang lain hak untuk menggunakan atau menikmati suatu barang, selama jangka waktu tertentu dengan suatu pembayaran yang telah disepakati bersama. Namun dalam kelanjutannya sebagai yang akan kita lihat ada perbedaan-perbedaan yang cukup mendasar dan penting.

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang diatur dalam Bab VII Pasal 1548 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1580 KUH Perdata dan karenanya disebut "Perjanjian Bernama". Pasal 1548 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa sebagai berikut : <sup>24</sup>

"Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya."

Jadi unsur yang terpenting dalam perjanjian sewa menyewa adalah kenikmatan dari sesuatu barang yang disewakan dan harga sewa. Perbedaan antara perjanjian sewa - menyewa dan perjanjian *leasing* terletak pada unsur kepentingan para pihak yang berbeda dalam beberapa segi.

Perbedaan perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian *leasing* adalah:

---

<sup>24</sup> Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita. Edisi ke Duapuluh enam. 1994. hal. 318.

a *Leasing* (dalam hal ini yang kami fokuskan adalah perjanjian *financial lease*) adalah suatu metode pembiayaan, sedangkan perjanjian sewa - menyewa belum tentu bertujuan pembiayaan perusahaan.

Obyek dari perjanjian *leasing* menurut Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri dan Pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No.PENG-307/DJM/III.I/7/1974 tentang pedoman pelaksanaan peraturan *leasing* adalah barang-barang modal atau alat-alat produksi, sedangkan perjanjian sewa-menyewa juga dapat meliputi barang-barang untuk digunakan di luar perusahaan ;

Subyek-Subyek dalam *leasing*: Pada perjanjian sewa-menyewa subyeknya tidak ditentukan. setiap subyek hukum dapat menjadi penyewa atau yang menyewakan. dalam perjanjian *leasing*, berdasarkan keputusan menteri keuangan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tentang "perizinan usaha *leasing*" dan pengumuman direktur jenderal moneter peng-307/DJM/III./7/1974, yang dapat melakukan usaha *leasing* adalah perusahaan yang telah memperoleh izin dari menteri keuangan dan telah memenuhi persyaratan dalam Pasal 5 surat keputusan Menteri Keuangan tersebut. Dalam Pasal 2 surat keputusan Menteri Keuangan tersebut antara lain ditentukan

30

bahwa yang dapat bertindak sebagai *lessor* hanyalah lembaga keuangan atau badan hukum tersendiri baik yang berbentuk perusahaan nasional maupun perusahaan campuran dan yang terlebih dahulu telah memperoleh izin usaha *leasing* dari menteri keuangan.

b Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan memiliki atau menguasai barang-barang yang hendak di pergunakan oleh pihak yang lain dengan membayar sewa sebagai imbalan sedangkan dalam hal perjanjian *leasing*, pihak *lessor* adalah instansi penyedia dana (*financiers*) dan bukan pemilik barang yang biasa yang di sewakan dan *lessor* harus menjadi pemilik barang yang di-*leased*kan. atau dengan perkataan lain, dalam hal *lease* pihak *lessor* menyediakan uang untuk membiayai (*finance*) pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh pihak *lessee* itu:

c Seluruh risiko obyek ada pada *lessee* dan pada umumnya pemeliharaannya pun menjadi kewajiban *lessee*, sedangkan dalam sewa-menyewa penyewa (ikut) memikul risiko obyek sewa-menyewa ;

d Imbalan jasa yang dibayar pada perjanjian sewa-menyewa uang sewa, di mana uang sewa ini tidak terhutang apabila perjanjian

sewa mengakhiri atau dibatalkan asal saja barang yang disewakan dikembalikan, sedangkan dalam perjanjian *leasing*, *lessor* berkepentingan memperoleh suatu imbalan jasa (uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak *lessee* tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa tersebut serta mengembalikan barang yang di-*lease*.

Kewajiban *lessee* untuk membayar seluruh imbalan jasa tersebut tidak berhenti atau berkurang, walaupun barang yang menjadi obyek *lease* itu musnah. Bahkan *lessee* tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa walaupun *lessee* mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut, karenanya barang musnah sebelum selesai pemasangannya. *Lessor* berkepentingan memperoleh imbalan jasa tersebut ialah dikarenakan *lessor* harus membayar kembali dana (berikut bunganya) yang dipinjam *lessor* dari pihak ketiga untuk membiayai pembelian barang modal yang disediakan kepada *lessee* serta seluruh ongkos yang berkaitan ditambah dengan suatu *margin* yang merupakan keuntungannya.

Risiko yang ditanggung oleh *lessor* dengan demikian lebih tinggi dari risiko yang pada umumnya ditanggung oleh orang yang

menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa. Alasan ini antara lain menyebabkan perbedaan tertentu dibandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa. Karena *lessor* menanggung risiko pembiayaan adalah tidak fair apabila *lessor* juga menanggung risiko atas barang modal tersebut. Oleh karenanya terdapat suatu tendensi dalam perjanjian *leasing* untuk melimpahkan resiko atas barang modal tersebut (hilang, rusak, musnah, tidak berfungsi) sepenuhnya kepada *lessee* ;

e Jangka waktu dalam perjanjian sewa-menyewa mungkin bisa tidak terbatas, tetapi dalam perjanjian *leasing* harus merupakan jangka waktu yang tertentu.

f Jaminan-jaminan tertentu yang harus diberikan oleh seorang yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa, seperti jaminan untuk menikmati barang yang yang disewakan tanpa gangguan, tidak berlaku sepenuhnya dalam perjanjian *leasing*, Oleh karena *lessee* sendiri yang memilih barang modal yang bersangkutan, seolah-olah ia menjadi pembeli dan bahkan ada kalanya *lessee* sendiri merupakan pemilik semula, maka ada alasan untuk meniadakan seluruh atau sebagian jaminan-jaminan yang diharuskan berdasarkan suatu perjanjian sewa-menyewa.

## 2.4. Perjanjian Sewa Beli dan Perbedaannya dengan

### Perjanjian Leasing.

Dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/Kpp/II/80, tentang perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hira Purchase*), Jual beli dengan Angsuran dan Sewa (*renting*), tertanggal 1 Pebruari 1980, kita menemukan definisinya sebagai berikut :

“Sewa beli (*hire purchase*) adalah : Jual beli barang di mana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang dikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual”<sup>25</sup>

Dari definisi diatas dapat kita ambil kesimpulan mengenai perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan perjanjian sewa beli, yakni :

- a Pada perjanjian *leasing*, *lessor* biasanya pihak yang menyediakan dana dan membiayai pembelian barang tersebut seluruhnya dan bertindak sebagai lembaga keuangan, sedangkan pada perjanjian sewa beli penjual adalah produsen atau pedagang yang berusaha menjual barangnya ;
- b Masa *leasing* biasanya ditetapkan sesuai dengan umur kegunaan barang yang diperkirakan dan angsuran imbalan jasa disesuaikan

---

<sup>25</sup>Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *Op cit.* hal.21

dengan hasil usaha *lessee* yang diperkirakan oleh *lessor*, sedangkan tidak selalu demikian halnya dengan sewa beli, di mana masa pembayaran angsuran ditetapkan atas dasar kemampuan pembeli;

- c Dalam sewa beli si pembeli bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sedangkan dalam hal *leasing* sama sekali tidak ada tujuan tersebut pada *lessee*. Jadi dapat dikatakan bahwa pada akhir masa sewa beli, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Sedangkan pada *leasing*, *lessee* memutuskan apakah akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli, memperpanjang ataupun mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor* dan hanya setelah pembayaran harga pembelian hak milik atas barang tersebut beralih pada *lessee*.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>*Ibid.* hal.22.

## 2.5. Perjanjian jual beli dengan angsuran dan perbedaannya dengan Perjanjian Leasing.

Lembaga ini sama dengan jual beli seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, hanya saja pembayaran atas harganya dilakukan secara berkala yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>27</sup>

Setelah menerima barang itu, pembeli bukan saja memikul segala resiko atasnya, tetapi sebagai pemilik juga berhak untuk mengalihkan atau menjual barang itu lagi pada orang lain. Sedangkan untuk menjamin pembayaran atas cicilan-cicilan secara teratur dan baik, selama jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka antara penjual dan pembeli itu mengadakan suatu ikatan secara notariil untuk penyerahan secara fidusia.<sup>28</sup>

Tentang definisi perjanjian ini dapat kita lihat di dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/80, tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual beli dengan angsuran dan Sewa (*Renting*) , tertanggal 1 Pebruari 1980 sebagai berikut :

Jual Beli dengan angsuran adalah :

---

<sup>27</sup>*Loc cit.*

<sup>28</sup>*Ibid.* hal.23.

“Jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli”.<sup>29</sup>

Jadi perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan jual beli dengan angsuran ini ialah bahwa :

1. Pada lembaga jual beli dengan angsuran, hak milik berpindah pada saat barang diserahkan penjual kepada pembeli, sedangkan pada perjanjian *leasing*, hak milik atas barang tetap pada *lessor*.
2. Pada perjanjian *leasing*, jangka waktunya disesuaikan dengan masa guna (*useful life*) dari barang yang *dileased* sedangkan pada perjanjian jual beli dengan angsuran ditetapkan sepihak oleh penjual.<sup>30</sup>

## 2.6. Perbedaan perjanjian *leasing* dengan pinjaman uang

Pasal 1745 KUH Perdata didefinisikan :<sup>31</sup>

“Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan

---

<sup>29</sup>*Loc cit.*

<sup>30</sup>*Loc cit.*

<sup>31</sup> *Ibid*, hal 437.

syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Seperti kita ketahui, bahwa walaupun perjanjian *leasing* disebut sebagai perjanjian pembiayaan, namun tidaklah terjadi penyerahan sejumlah uang dari lessor kepada *lessee*.<sup>32</sup>

Prinsip utama tentang lembaga *leasing* yang perlu digaris bawah adalah bahwasanya lembaga *leasing* adalah lembaga pembiayaan, sehingga kedudukan *lessor* dalam suatu *financial lease* adalah kreditur dan kedudukan *lessee* adalah debitur, beralihnya suatu kepemilikan modal berupa aset kebendaan yang dibiayai oleh perusahaan *leasing/lessor/kreditur* kepada debitur hanya merupakan opsi yang harus diperjanjikan dalam suatu *financial lease*, jaminan yang timbul karena perjanjian dalam *leasing (financial lease)* yang diberikan oleh debitur/*lessee* kepada kreditur/*lessor/perusahaan leasing* merupakan suatu jaminan yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang mestinya bersifat *accessoir* atau mengikuti perjanjian pokok (*financial lease*).

---

<sup>32</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *Op cit.* hal. 24.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Istilah “Metodologi” berasal dari kata “Metode” , menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>33</sup>

Menurut Soetrisno Hadi :Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan,mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi)yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistimatik dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).<sup>34</sup>

Sebagai akibat dari definisi di atas, penelitian mempunyai ciri sebagai berikut

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistimatik dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI. Press 1984. hal. 4.

<sup>34</sup> Herman Wasito.dkk. *APTİK* 1990. hal. 7.

- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut /dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.<sup>35</sup>

### **3.1. Metode Pendekatan**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang menggunakan data primer (hasil dari penelitian di lapangan) untuk menemukan dasar hukum/aturan dalam perjanjian leasing

Dari sisi yuridis kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan mengatur tentang perjanjian sewa guna usaha/leasing, antara lain :

1. Pranata hukum awal di tanah air tentang Sewa Guna Usaha (leasing), yaitu ; Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor 122,

---

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 7.

Nomor 32, Nomor 30 tahun 1974 tanggal 7 february 1974 tentang perizinan usaha leasing.

2. Surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang perizinan usaha leasing.
3. Surat keputusan menteri keuangan Nomor 650 tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974
4. Dari segi hukum Perdata, menyangkut asas kebebasan berkontrak (Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.
5. Undang-undang Bidang hukum Perdata Buku III KUHPerdata.
6. Keputusan Menteri keuangan Nomor 1169 tahun 1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*) tanggal 27 November 1991.
7. Keppres No.61 Tahun 1988 dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK 013/1988 Tentang ketentuan dan tata cara pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.

### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi normatif dengan mengkaji kasus berdasarkan teori dan aturan-aturan yang ada, dan penguraian secara deskriptif analitis keadaan yang sekarang berlaku dan apa (berupa tindakan praktis)

tindakan yang dapat diperlakukan untuk mengatasi/memperbaiki suatu keadaan sebagai suatu konsekuensi hukum.

Studi kasus yang akan menjadi obyek adalah bagaimana praktek pelaksanaan perjanjian pembiayaan sewa guna usaha dilaksanakan oleh perusahaan *leasing*, masalah-masalah apa yang timbul dan bagaimana memecahkan problemnya, dengan melakukan perbandingan dari segi normatif terhadap tindakan hukum apa untuk kasus yang sama.

Nilai normatif yang hendak dicapai adalah nilai normatif yang ideal yang maksudnya sesuai dengan apa yang seharusnya berlaku sekarang.

### **3.3. Metode Penentuan Sampel**

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, dengan menentukan sampel yang akan diteliti.

Sampel diambil dari Populasi perusahaan Leasing yang terdaftar di Kota Semarang, Populasi Leasing di Kota Semarang sebanyak 3 (tiga) Perusahaan<sup>36</sup>, masing-masing adalah :

1. PT. Oto Multi Artha,

---

<sup>36</sup>Hasil penelitian dan wawancara di Kantor Deperindag Propinsi Jawa Tengah Tanggal 26 November 2002)

2. PT. Tossa Salimas,
3. PT. Swadharma Indotama Finance.

Populasi diteliti kembali dengan melakukan survei awal pada tiap populasi untuk meneliti kepastian jenis usaha dari populasi untuk dijadikan sampel dan untuk menentukan siapa saja dalam populasi yang akan diwawancarai untuk memperoleh data yang tepat

Ketiga populasi tersebut semua dijadikan sampel yang berarti prosentasi populasi yang dijadikan sampel adalah 100 %, dalam tiap sampel responden dikumpulkan dari karyawan pemasaran (sales), dari Bagian Umum dan dari Bagian *Legal Office* perusahaan.

Populasi *Consumer* ditentukan lewat sistim *Insidental sampling* untuk menentukan sampel *consumer* yang akan diambil.

#### **3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder

Wawancara dilakukan pada pimpinan perusahaan, Bagian hokum, Sales (Bagian Penjualan) dan Bagian Umum dari perusahaan *leasing* yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini, dan sepuluh orang customer (perorangan atau instansi menyangkut data kenyataan pelaksanaan Sewa guna usaha di lapangan.

Pertanyaan-pertanyaan untuk wawancara telah ditentukan lebih dahulu, dengan membuka kemungkinan pengembangan pertanyaan berdasarkan keadaan wawancara dengan responden.

### **3.5. Metode Analisa Data.**

Metode yang digunakan adalah metode analisa data secara deskriptif, dengan mencoba menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dan landasan teori yang ada sehingga dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang diteliti.

Disamping itu digunakan juga metode analisa kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti, dengan menganalisa data dari responden.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Perlindungan hukum terhadap *Lessor* dalam perjanjian *Leasing* dan beberapa istilah dalam Praktek.

Guna penyusunan tesis ini penulis melakukan penelitian terhadap tiga sampel perusahaan *leasing* yang berada di Kota Semarang, ketiga sampel tersebut penulis dapatkan dari informasi pada Departemen Perindustrian dan Perdagangan (Deperindag) tingkat I Semarang (hasil kunjungan pada tanggal 26 November 2002).

Penelitian dilakukan dengan menanyakan seputar usaha dan kendala-kendala yang dialami oleh perusahaan *leasing*, terutama terhadap kasus-kasus hilangnya obyek *leased* dan jaminannya serta penyelesaian kasus-kasus wanprestasi.

Pada arsip Deperindag terdaftar hanya tiga perusahaan yang bergerak pada usaha *leasing* atau sewa guna usaha dengan data-data sebagai berikut :

UPT-PUSTAK-UNDIP

No	Nama Perusahaan	Alamat	Telepon/ fax	Penanggungjawab	Nomor TDP
1	PT.Oto Multiartha Cabang Semarang.	Komplek Pertokoan Bangkong Plaza Blok C-3, Kec. Semarang Selatan, Semarang.	024-8443859 - 8443860.	Aziz Dahlan	11.01.1.65.04342.
2	PT. Swadharna Indotama Finance. Cabang Semarang.	Jl. Menteri Supeno No.10, Kec. Semarang Selatan, Semarang.	024-8314526, 8451901-4.	Hengky Daud, SE.	11.01.1.65.03130.
3	PT.Tossa Salimas Finance	Jl.Anjasmoro Raya No. 67 A, Kec. Semarang Barat, Semarang	024-7618791.	Arif Budiman Chandra	11.01.1.65.04216.
Jumlah Perusahaan <i>Leasing</i> /Sewa Guna Usaha di Kota Semarang 3 (tiga) buah.					

Ketiga perusahaan yang terdaftar tersebut penulis ambil sebagai sampel penelitian untuk mengungkapkan permasalahan tentang **Praktek perlindungan hukum terhadap lessor dalam perjanjian *leasing*/sewa guna usaha.**

Adapun menjadi indikasi/patokan penulis adalah ;

1. Aspek prosedural pada perusahaan *leasing*/ sewa guna usaha dalam mengklasifikasi dan mengkualifikasi subyek *lessee*, menyangkut kelayakan dari seorang *lessee* untuk memperoleh fasilitas *leasing*, hal tersebut menyangkut evaluasi administrasi dari *surveyor* termasuk indikasi yang dinilai kaitannya dengan

kemampuan *lessee* meyakinkan *lessor* tentang kesanggupannya membayar sewa.

2. Aspek strategi dan tata cara administrasi dari perusahaan *leasing*/sewa guna usaha menyangkut kebijakan yang ada dalam bidang pengawasan obyek *leased*, termasuk didalamnya ada atau tidaknya klausula pengawasan obyek *leased* dalam perjanjian *leasing*/sewa guna usaha dan terpenuhi atau tidaknya prosedural pendaftaran obyek jaminan *lessee*.
3. Aspek kebijakan umum secara administrasi dalam rangka penyelesaian sengketa wanprestasi termasuk penilaian perangkat aturan yang ada dalam menilai itikad baik yang muncul dari *lessee* untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi yang dilakukannya serta tindakan-tindakan proaktif yang merupakan kebijakan dari *lessor*.

Dari kegiatan penelitian yang penulis lakukan terhadap ketiga sampel tersebut dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut ;

- a. Pada PT. Oto Multiartha, penelitian secara mendalam di batasi hanya pada beberapa pertanyaan saja, itupun melalui mekanisme pertanyaan langsung, karena pada prinsipnya dari alasan PT. Oto Multiartha (dalam hal ini diwakili bagian *Front Office*) petunjuk teknis guna kepentingan penelitian tidak ada,

dengan pertimbangan terpusatnya sistim informasi dari administrasi PT.Oto Multiartha di pusat (jakarta) maka wawancara secara prosedural (mengisi quiseneir) tidak dibenarkan sehingga wawancara dengan teknik tertulis tidak dapat dilaksanakan oleh penulis dilakukan wawancara dengan cara langsung pada bagian *front officce* PT. Oto Multiartha dan Bagian Sales Perusahaan.

- b. PT.Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang, petunjuk pelaksanaan untuk melayani kepentingan penelitian pada kantor PT.Swadharma Indotama Finance secara umum tidak ada pengaturan dari kantor pusat, sehingga pertanyaan dilakukan secara langsung dan pengisian format tertulis diserahkan kepada penulis<sup>37</sup>.
- c. PT. Tossa Salimas Finance, petunjuk pelaksanaan untuk melayani penelitian tidak ada instruksinya dari kantor pusat, karena tidak adanya petunjuk pelaksanaan dari kantor pusat maka pelayanan kegiatan penelitian untuk sementara di tiadakan/tidak dapat dilayani menunggu instruksi lebih lanjut<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup>Wawancara dengan Kepala Bagian Umum PT. Swadharma Indotama Finance, pada tanggal 4 Februari 2003.

<sup>38</sup>Hasil Kunjungan pada tanggal 10 Februari 2003.

Seperti yang telah diungkapkan pada bab-bab sebelumnya bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, unsur-unsur tersebut secara obyektif harus benar-benar ada pada para pihak yang akan berhubungan dalam suatu kepentingan menyangkut hubungan hukum pada Perjanjian Sewa Guna Usaha.

Praktek dari perjanjian Sewa Guna Usaha melibatkan pihak-pihak:

- a. Perusahaan Sewa Guna Usaha/*Leasing* (dalam penulisan ini yang dimaksud adalah ketiga perusahaan yang menjadi sampel), kenyataan lain yang penulis lihat adalah beberapa perusahaan sewa guna usaha memiliki *Back friends* atau latar belakang kongsi usaha, dari responden sampel yang nampak adalah PT. Swadharma Bhakti Sedaya Finance yang merupakan aliansi usaha dengan induk Bank Negara Indonesia (BNI 1946), adapun BNI 46 memfasilitasi usaha dengan *trade name* Swadharma sebagai bagian usaha untuk kepentingan pensiunan karyawan BNI 46<sup>39</sup>, untuk unit kendaraan kemitraan PT.Swadharma Indotama Finance dibangun dengan distributor Suzuki, sedangkan untuk penyaluran kendaraan itu

---

<sup>39</sup>Hasil Wawancara dengan Bagian Umum pada tanggal 17 Februari 2003.

sendiri PT. Swadharma Indotada Finance membentuk unit kerja lebih kecil dan lebih spesifik dalam artian terbuka kesempatan pada unit usaha yang lebih kecil terjadi perubahan bentuk usaha dari *leasing*(induk usaha) menjadi perusahaan pembiayaan, informasi untuk PT. Oto Multi Artha tidak dikehendaki untuk diungkapkan.

- b. Pihak Konsumen, dalam kriteria ini yang menjadi konsumen pada umumnya adalah perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang jasa perhubungan (Perusahaan Oto Bus) dan perusahaan pembiayaan, yang pada perusahaan pembiayaan terjadi penyimpangan yang menurut hemat penulis adalah pengembangan secara praktek khususnya menyangkut penggunaan opsi membeli yang telah ada sebelum berakhirnya kontrak *leasing* antara perusahaan *leasing* dan perusahaan penyimpangan tersebut terjadi terhadap kontrak pembiayaan antara Perusahaan pembiayaan dengan konsumen (benda yang menjadi obyek pembiayaan adalah benda yang menjadi obyek *leasing*) ataupun kontraktor.
- c. Pihak *vendor/supplier* , pihak *vendor* dalam hal ini adalah pihak yang telah menjalin kemitraan dengan perusahaan *leasing*, misalnya untuk PT.Swadharma Bhakti Sedaya Finance

adalah dealer Suzuki sedangkan untuk PT.Oto Multiartha data sangat tertutup hanya informasi bahwa penunjukan vendor didasarkan pada vendor yang mengajukan usulan kemitraan (hasil wawancara tanggal 16 Februari 2003), pola penyelesaian pembayaran antara *Leasing* dan Vendor terhadap obyek *Leased* digantungkan pada kesepakatan kedua pihak, namun pada dasarnya kesepakatan tersebut menyangkut cara pembayaran pembelian pada vendor oleh *lessor*.

- d. Pihak asuransi, adalah pihak yang biasanya diikut sertakan dalam penanggungan terhadap obyek *leased*, pembayaran asuransi biasanya ditanggung oleh *lessee* dengan pemikiran bahwa *lessee* yang menguasai secara fisik obyek *leased* meskipun hak milik kebendaan masih pada *lessor*, pihak-pihak asuransi ditentukan sendiri oleh *lessor* tanpa melibatkan *lessee*, dalam satu perusahaan sewa guna usaha paling banyak menggunakan dua perusahaan asuransi, tetapi umumnya cukup hanya satu saja, terjadinya penanggungan asuransi dua kali atau lebih dimungkinkan apabila *lessee* secara individual menambah proteksi asuransi terhadap obyek *leased* atau oleh

*lessee* cukup satu asuransi namun dengan penanggungan yang tinggi<sup>40</sup>.

Bagi obyek *leased* dengan asset Rp. 250 000 000,- (dua ratus lima puluh juta) ke atas digunakan asuransi *all risk* adalah penanggungan untuk semua jenis kerusakan termasuk juga yang dimaksud adalah hilangnya obyek kebendaan, sedangkan untuk di bawah dari jumlah di atas digunakan asuransi TLO (*Total Lost Only*) adalah asuransi yang penanggungan hanya apabila obyek kebendaan hilang saja sedangkan rusak tidak ditanggung.

#### **4.1.1. Jaminan-jaminan yang diberikan Lesse dalam praktek.**

Secara teoritis yuridis pemberian jaminan pada perjanjian *leasing* berlaku aturan umum dalam KUHPerdara, yang dapat dijumpai pada Pasal 1131 dan Pasal 1132, yang isinya adalah :

Pasal 1131; "Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

Pasal 1132; "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut kaseimbangan yaitu menurut besar kecilnya

---

<sup>40</sup>Hasil wawancara dengan PT. Oto Multi Artha pada Tanggal 16 Februari 2003 dan pada PT. Swadharna Indotama Finance pada tanggal 17 Februari 2003.

piutang masing-masing, kecuali diantara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dari landasan pemikiran di atas dapat dikemukakan kenyataan praktek bahwa pemberian jaminan pada perjanjian *leasing* pada kebiasaan menjadi keharusan untuk turut serta diberikan, jaminan yang diberikan pada umumnya adalah BPKB dari kendaraan roda empat (obyek dari perjanjian *leasing* yang umumnya ada).

Keganjilan pada proses perjanjian *leasing* pada PT. Swadharma Indotama Finance adalah peletakan jaminan pada obyek/benda yang menjadi obyek *leased* itu sendiri, seharusnya obyek *leasing*/benda *leased* selama jangka waktu perjanjian *leasing* belum berakhir dan penggunaan opsi (kalau ada) belum digunakan maka obyek *leasing*/benda *leased* masih merupakan milik perusahaan *leasing*, sehingga sangatlah ganjil di atas hak milik/hak penguasaan secara hukum pada kebendaan yang masih milik perusahaan *leasing* dijadikan jaminan oleh *lessee*.

Pembebanan benda jaminan tidak didukung oleh asumsi yuridis seperti analisa kenyataan hak milik/hak penguasaan obyek *leasing*, serta tidak kritisnya bagian survey untuk secara alternatif meminta diserahkan jaminan lain selain BPKB kendaraan yang merupakan obyek *leased*.

Seperti yang diketahui benda jaminan dari debitur kepada kreditur dalam praktek dilindungi pelaksanaannya dengan eksekutorial akta untuk memberikan hak preferen bagi tiap-tiap debitur (hak-hak untuk didahulukan pembayaran hutang pihak debitur), secara teori hak-hak tersebut harus didaftarkan, yang berlaku ketentuan pendaftaran lewat jaminan dengan Hak Tanggungan untuk kebendaan yang dijaminakan berupa tanah/benda tidak bergerak dan jaminan dengan Fidusia untuk benda-benda bergerak.

Pemberian dengan jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia secara praktek oleh perusahaan *leasing* juga dapat dipilih-pilih pendaftarannya, artinya hanya pada perjanjian *leasing* dengan jumlah transaksi Rp. 250 000 000,- (dua ratus lima puluh juta) keatas yang akan didaftarkan dengan jaminan fidusia, di bawah dari jumlah tersebut dengan pertimbangan efektifitas waktu dan biaya hanya diadakan perjanjian jaminan di bawah tangan.

#### **4.1.2. Bentuk-bentuk pengawasan yang dilakukan lessor terhadap lessee dalam praktek.**

Usaha *Leasing* atau sewa guna usaha merupakan bentuk usaha penyediaan modal bagi kepentingan usaha pihak lain, pihak

lain dalam hal ini adalah pihak yang jelas memiliki suatu kegiatan usaha yang karena kepentingan perluasan usaha memerlukan pendanaan/permodalan baru tetapi kenyataannya tidak memiliki pendanaan yang cukup.

Fasilitas *leasing* yang akan diberikan bukan merupakan fasilitas permodalan dalam bentuk dana tunai tetapi merupakan fasilitas peralatan penunjang usaha, peralatan penunjang usaha tersebut yang nantinya menjadi obyek dari perjanjian *leasing*, secara konkrit fasilitas-fasilitas peralatan ini diperoleh perusahaan *leasing* melalui mekanisme pembelian pada suatu vendor tertentu, selanjutnya fasilitas yang dibeli ditawarkan kepada debitur/*lessee* dengan sistim sewa guna usaha (*leasing*), ciri khas dari kegiatan *leasing* ini adanya opsi pada awal perjanjian yang nanti diberikan pada *lessee*, opsi tersebut berupa pilihan membeli atau menyewa lagi, keuntungan bagi perusahaan *leasing* adalah keuntungan sewa.

Setelah obyek *leased*/benda *leasing* di pinjamkan kepada *lessee*, posisi demikian menempatkan *lessee* sebagai pemilik kuasa kebendaan secara fisik, *lessor* tetap sebagai pemilik kebendaan secara yuridis, penguasaan benda/obyek *leased* kepada *lessee* yang tidak lain adalah hanya berstatus peminjam dengan sewa saat itu, akan menempatkan posisi *lessor* sebagai pihak yang lemah, mengingat

obyek *leased* adalah barang investasi dari *lessor* sangatlah penting diadakan suatu sistim pengawasan yang jelas terhadap kebendaan tersebut oleh *lessor*.

Kenyataan di dalam praktek yang penulis teliti bahwa cara atau sistem pengawasan yang penulis pikirkan mestinya sebagai salah satu kegiatan yang bertujuan memproteksi diri pihak *lessor* justru dalam praktek tidak ada, kenyataan ini sangat memprihatinkan karena ternyata lemahnya pengawasan salah satu factor yang mengakibatkan hilangnya beberapa asset investasi pihak *lessor* yang dibawa/digelapkan oleh pihak *lessee*, antara lain faktor yang menyebabkan kerugian pada perusahaan PT.Swadharma Indotama Finance, beberapa asset perusahaan berupa mobil truk dilarikan.

Tidak adanya sarana pengawasan terhadap obyek *leased* oleh *lessor* yang berada di tangan *lessee* akan menyebabkan *lessor* terlambat mengantisipasi tindakan penggelapan obyek *leased* baik oleh pihak *lessee* ataupun oleh pihak ketiga yang terkait dengan *lessee*.

#### 4.1.3. Upaya-upaya penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh *lessor* maupun oleh *lessee*.

Dapat kita pahami bersama bahwa dalam suatu perjanjian terdapat hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur, kewajiban dari debitur yakni untuk memenuhi prestasi, karenanya jika ia tidak melaksanakan kewajiban tersebut yang bukan karena keadaan memaksa maka menurut hukum debitur dianggap telah melakukan wanprestasi atau dengan perkataan lain ingkar janji.

Wanprestasi di dalam hukum perdata ada 3 jenis :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali,
2. terlambat memenuhi prestasi,
3. memenuhi prestasi secara tidak baik.<sup>41</sup>

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut di atas, maka yang perlu dikemukakan disini adalah mengenai batasan dari tindakan debitur yang dapat dikatakan wanprestasi, untuk menentukan wanprestasi atau ingkar janji ini didahului dengan suatu *statemen* baik yang tertulis di dalam perjanjian maupun yang diberikan secara lisan, *statemen* tersebut dalam praktek berupa penundaan tiga hari kerja dari tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sewa yang setelahnya dikenakan pinalti biasanya 0.5 % per hari dari besaran

---

<sup>41</sup>R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung, 1994. hal. 18.

angsuran yang terutang atau jatuh tempo pada bulan pembayaran tersebut.

Setelah lampau tiga hari oleh perusahaan *leasing* diberikan batas tiga bulan penyelesaian tanggungjawab pembayaran angsuran bulan tertunggak, bila sampai tiga bulan tidak terjadi pembayaran maka akan dilanjutkan dengan penyitaan atau disebut juga penyimpanan barang sementara oleh *lessor*, penyimpanan barang sementara ini kegiatannya dimulai dengan pengamanan dan pengambilan obyek *leased* dari tempat *lessee*.

Penyimpanan/pengamanan berlangsung selama *lessee* belum membayar uang sewa atau bahkan dapat terjadi pembatalan perjanjian sewa guna usaha dan *beslahg* terhadap benda jaminan lain milik *lessee* untuk penutupan biaya sewa yang terutang.

Benda jaminan milik *lessee* yang disita lewat persetujuan *lessee* akan dilelang secara umum dan besaran pembayaran pembelian lewat lelang tersebut dikurangi biaya angsuran sewa tertunggak, biaya administrasi, biaya perawatan (kalau ada) sisanya dikembalikan kepada *lessee*.

Akibat yang terjadi pada *lessee* adalah kondisi *bonafiditas* perusahaan yang kehilangan kepercayaan dari lembaga sewa guna

usaha lain, sehingga kemungkinan *lessee* untuk memperoleh fasilitas sewa guna usaha berikut menjadi kecil.

Penyelesaian untuk kasus wanprestasi pada perusahaan *leasing* biasanya lewat mekanisme di atas tetapi ada kemungkinan lain seperti kesepakatan "di luar" di mana *lessee* ingin tetap menggunakan obyek *leased* dengan membayar sewa tertunggak sekaligus dengan membeli obyek *leased* atau *lessee* membayar sewa tertunggak dan berjanji tidak akan menunggak lagi, penyelesaian dengan cara ini dibutuhkan kepercayaan yang tinggi dari pihak *lessor* terhadap kredibilitas dari *lessee* khususnya usaha *lessee*.

Persoalan wanprestasi yang rumit adalah larinya *lessee* dengan membawa obyek *leased*, *lessor* sebagai pihak yang dirugikan membuat laporan pidana penggelapan yang dilakukan oleh *lessee*, kendala yang dihadapi adalah kesulitan melacak posisi *lessee* dan obyek *leased*, keamanan *lessor* diharapkan pada kemungkinan perpanjangan surat-surat kendaraan oleh *lessee*, namun hal ini dalam penerapan mengalami beberapa kendala antara lain adanya praktek penegakan hukum di daerah (tempat obyek *leased* dilarikan

dengan *lessee*) yang masih memberikan peluang beroperasinya obyek *leased* tanpa surat-surat<sup>42</sup>.

**4.1.4. Pelaksanaan dan pemenuhan syarat-syarat umum yang harus dipenuhi debitur sebagai kualifikasi kelayakan *lessee*.**

Pada umumnya calon *lessee* adalah perusahaan baik merupakan Badan usaha ataupun yang merupakan badan usaha yang berbadan hukum (Perseroan Terbatas), syarat-syarat umum yang menjadi ketentuan dalam kualifikasi calon *lessee* antara lain:

1. kelengkapan administrasi TDP (Tanda Daftar Perusahaan),
2. SIUP Perusahaan yang bersangkutan,
3. HO milik perusahaan yang terbaru,
4. NPWP usaha,
5. laporan rekening koran perusahaan 6 (enam) bulan terakhir,
6. draft Akta Pendirian (Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga) perusahaan,
7. Foto copy KTP penanggungjawab perusahaan,
8. Fiskal tahun terakhir.

---

<sup>42</sup>Hasil wawancara pada tanggal 20 Januari 2003 pada Kepala bagian Kredit PT. Swadahrama Indotama Finance.

Semuanya arsip tersebut merupakan standar yang dibutuhkan dalam kualifikasi calon *lessee*, selanjutnya dari kelengkapan-kelengkapan yang ada melalui mekanisme prosedural perusahaan dilakukan *survey* kebenaran untuk menganalisa kebenaran keadaan calon *lessee*, *survey* meliputi penelitian kebenaran lokasi perusahaan, kebenaran identitas penanggungjawab, kebenaran bidang usaha perusahaan, kebenaran prospek usaha kedepan dari perusahaan yang bersangkutan.

Hasil *survey* selanjutnya akan di analisa oleh bagian analis dalam perusahaan *leasing* guna menilai layak tidaknya calon *lessee* memperoleh fasilitas sewa guna usaha, jika hasil memungkinkan, calon *lessee* diminta kesanggupannya memberikan suatu jaminan terhadap *lessor* berupa benda/asset perusahaan yang lain, jaminan diberikan dapat berupa fidusia untuk benda bergerak atau dapat berupa Hak Tanggungan untuk benda tetap/tanah, kenyataannya penetapan benda jaminan dengan prosedur yang seharusnya misalnya untuk penetapan dengan fidusia harus didaftarkan dan dibuat dengan akte notariil (Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999) pada perusahaan *leasing* justru diklasifikasikan berdasarkan jumlah /besarnya nilai benda, transaksi benda dengan

nilai dua ratus lima puluh juta kebawah tidak didaftarkan fidusianya dan aktenya dibuat dibawah tangan saja.

#### **4.2. Kajian kritis kedudukan lessor sebagai pihak yang berprestasi pada awal perjanjian *Leasing*/Sewa Guna Usaha.**

Pada pembahasan terdahulu telah di jelaskan pengertian *leasing* yang pada pokoknya adalah suatu mekanisme sewa guna usaha, hubungan yang lebih menonjol adalah sewa menyewa kebendaan untuk kepentingan usaha/modal, perjanjian *leasing* tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian jual beli atau sewa beli karena prinsip opsi membeli dalam *leasing* merupakan syarat dari perjanjian *leasing* itu sendiri, artinya *lessee* dalam konteks perjanjian *leasing* *lessee* tidaklah secara langsung membeli obyek *leased*, bahkan *lessee* dapat melanjutkan sewa lagi (*Finance lease*) atau *leasing* tanpa hak opsi (*operational lease*) *lessee* tidak punya pilihan membeli obyek *leased*.

Menurut hemat penulis secara garis besar prestasi yang terbanyak adalah yang dilakukan oleh pihak *lessor*, setelah semua mekanisme /prosedur penilaian calon *lessee* dilakukan maka *lessor* akan menyerahkan barang/obyek *leased* kepada *lessee*, dalam artian selanjutnya obyek investasi *lessor* berada dalam penguasaan *lessee*,

posisi demikian *lessor* hanya berpegang pada data hasil survey dan kepercayaan terhadap perjanjian *leasing* yang dibuat.

Menurut analisa penulis dengan beralihnya penguasaan fisik dari *lessor* ke *lessee* ada beberapa hal yang menjadi pokok persoalan, sebagai gambaran pengantar lemahnya posisi *lessor* antara lain ;

- a. Barang obyek *leased* adalah barang milik *lessor* yang telah dibeli atau prinsipnya telah menjadi hak milik *lessor* tanpa perlu adanya harapan bahwa obyek *leased* akan dibeli oleh *lessee*, karena untuk *lessee* membeli hanya merupakan pilihan, keadaan yang dapat terjadi adalah dengan peminjaman modal ini bisa saja dalam kurun waktu perjanjian *leasing* *lessee* sukses dengan usahanya yang berarti *lessee* akan dapat membeli sendiri benda baru yang sama fungsinya atau yang lebih baik produktifitasnya, sehingga obyek *leased* akan kembali kepada *lessor*, meskipun kemungkinan untuk membeli obyek *leased* masih mungkin, tetapi apabila obyek *leased* dikembalikan jelas tidak banyak menguntungkan buat perusahaan *leasing* dibandingkan memiliki dana dalam bentuk uang tunai sedangkan obyek *leased* menjadi barang bekas dengan harga sebagai barang bekas yang memerlukan juga biaya perawatan.

- b. Obyek *leased* dalam penguasaan *lessee* yang tidak dapat diambil begitu saja atau perjanjiannya tidak dapat dibatalkan sepihak sepanjang *lessee* belum dinyatakan wanprestasi, sekalipun keadaan usaha *lessee* begitu mengawatirkan, *lessor* tidak berhak mengamankan kebendaan/obyek *leased*. Sehingga memungkinkan buat *lessee* untuk memberikan pengoperasian obyek *leased* kepada pihak ketiga dengan berbagai dalih dan alasan, kondisi demikian sangat rawan bagi obyek *leased*, kerawanan dari segi keamanan dan kerawanan dari segi kerusakan yang dapat menjadi alasan (pada umumnya apabila rusak) untuk meminta penundaan pembayaran, dengan konsekuensi kerugian bagi *lessor*.
- c. Obyek *leased* ditangan *lessee* prestasi terbesar berada pada *lessor*, meskipun *lessee* membayar angsuran, tetapi kenyataannya *lessor* telah membeli tunai obyek tersebut, sehingga bila *lessee* wanprestasi maka *lessor* tidak saja rugi seharga jumlah beli obyek *leased* (yang menjadi benda bekas) juga rugi dari segi waktu investasi dan kerugian administrasi, belum resiko wanprestasi yang ikut dengan penggelapan obyek *leased*.

Seharusnya kenyataan di atas menjadi pertimbangan bagi perusahaan untuk membentuk suatu mekanisme perimbangan hak yang berfungsi meminimalisasi prestasi awalnya, atau setidaknya menjadi awal pemikiran dibuatnya suatu tindakan *saveting* untuk menjaga-jaga kegiatan awal sampai akhir dari perjanjian *leasing* istimewa pengawasan terhadap benda obyek *leased*, yang dalam mekanisme sekarang terkesan sangat rawan akibat posisi tawar yang dimiliki oleh *lessor* yang lemah.

#### **4.2.1. Efektifitas benda jaminan dalam penutupan kerugian yang dialami *lessor*.**

Guna menjamin bahwa pihak *lessee* akan memenuhi kewajiban-kewajibannya maka diperlukan suatu jaminan, oleh karena itu perlu dipertegas tentang bentuk lembaga jaminan yang akan digunakan dalam suatu perjanjian *leasing* untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi *lessor* dan juga bagi *lessee*.

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan, yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang/badan usaha yang ditentukan dalam Pasal 1139-1149 KUHPerdata tentang piutang yang diistimewakan, Pasal 1150-1160

KUHPerdata tentang gadai, Pasal 1162-1178 KUHPerdata tentang Hipotik, Pasal 1820-1850 KUHPerdata tentang penanggungan hutang, dan juga yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia.

Secara umum dalam *lessor* lazimnya meminta jaminan-jaminan dari *lessee* berupa :

1. Jaminan Kebendaan, yang terdiri dari :
  - a. benda tidak bergerak /tetap, berupa Hak Tanggungan atas tanah dan lain-lain harta yang tidak bergerak lainnya (*immovable goods*);
  - b. benda bergerak berupa benda-benda atau barang kepunyaan *lessee* yang tidak merupakan kepunyaan *lessee* diberikan jaminan secara Fidusia berdasarkan Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999, dan dapat juga berupa penggadaian atas saham-saham perusahaan *lessee*.
2. Penanggungan (*borgtock*) yang terdiri dari :
  - a. Jaminan perorangan/pribadi (*personal guaranty*),
  - b. Jaminan perusahaan (*corporate guaranty*),
3. Asuransi (*assignment of insurance proceeds*);
4. Pelimpahan tagihan-tagihan *lessee* kepada *lessor*,

5. Deposito jaminan,
6. Bank Garansi,
7. Saling menanggung,<sup>43</sup>

Secara praktek pada ketiga responden, penulis hanya mendapatkan bentuk jaminan berupa ; Jaminan kebendaan yang bergerak dengan fidusia dan benda tidak bergerak dengan Hak Tanggungan serta penjaminan dengan Asuransi.

Efektifitas tidaknya suatu jaminan dalam hubungan perjanjian *leasing* dilihat dari benda yang dijamin dan kesesuaian prosedur yang diterapkan dengan aturan yang mengatur lembaga jaminan yang digunakan, misalnya dengan menggunakan Lembaga Fidusia, prosedur standar adalah pendaftaran terhadap obyek fidusia tersebut yang kesemuanya aktanya dibuat dengan akta notariil (Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia) dan penggunaan jaminan benda tidak bergerak/tanah digunakan Hak Tanggungan dengan memakai Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang didaftar di kantor pertanahan setempat.

Kenyataannya penggunaan lembaga jaminan Fidusia dikualifikasi dengan jumlah transaksi untuk menentukan fidusia tersebut akan didaftarkan atau tidak, dengan kondisi seperti ini

---

<sup>43</sup>Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. *Op cit.* Hal. 33.

sangat merugikan bagi perusahaan *leasing*, fidusia yang tidak didaftarkan tidak berlaku sebagai fidusia melainkan hanya suatu ikrar penanggungan dengan akta dibawah tangan, banyak obyek *leased* karena kebijakan perusahaan tidak “terkualifikasi” sebagai benda yang harus didaftarkan/ dibuat dengan akta dibawah tangan atau non notariil, sehingga tidak berkekuatan hukum yang kuat akibat lain akta jaminan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial akta.

Tindakan-tindakan perusahaan tersebut di atas berimplikasi pada kerugian perusahaan *leasing* itu sendiri yang akan terasa akibatnya bila nanti terjadi tindakan wanprestasi dari *lessee* salah satu nya adalah kesulitan untuk mengambil benda jaminan sebagai penutup angsuran.

Kebijakan tidak mendaftarkan benda jaminan, menyebabkan jaminan tidak dapat dieksekusi saat itu juga, kesimpulannya jaminan fidusia yang tidak didaftar tidak memiliki arti sebagai jaminan fidusia, karenanya pembebanan fidusia tersebut tidak efektif, terlebih lagi di lapangan obyek jaminan fidusia adalah benda /obyek *Leased* yang *nota bene* masih milik *lessor*, seakan-akan telah terjadi pengakuan beli dari *lessee* terhadap benda obyek *leased* tersebut, kecenderungan ini lewat analisa penulis lebih tepat dikatakan bentuk

perjanjian *leasing* ini mengarah ke bentuk perjanjian sewa beli, kenyataannya perkembangan tersebut merupakan perkembangan praktek.

Dalam praktek, sama halnya dengan pembebanan Hak Tanggungan atau penjaminan tanah, secara teoritis perusahaan *leasing* memahami perlunya pembebanan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, namun kenyataannya pelaksanaan hak tanggungan masih ada beberapa yang tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akte Pembebanan Hak Tanggungan, dibandingkan dengan nasib pembebanan jaminan secara fidusia dengan Hak tanggungan masih lebih baik, hanya saja frekuensi pelaksanaan jaminan dengan Hak Tanggungan (untuk benda tidak bergerak) tergolong kecil dibandingkan dengan jaminan benda bergerak.

Kecenderungan yang terjadi jaminan diberikan berupa benda bergerak dikarenakan menurut kaca mata bisnis lebih efisien karena tidak memakan waktu yang lama.

#### **4.2.2. Kemungkinan dibuatnya sarana atau bentuk pengawasan standar oleh Pihak *lessor* terhadap *lessee*.**

Berdasarkan penjabaran di atas dari hasil survei penulis diketemukan fakta bahwa pelaksanaan dari perjanjian *leasing* antara

*lessor* sebagai pemilik barang dan *lessee* sebagai pihak peminjam (penyewa guna usaha) dilaksanakan tanpa adanya kontrol dari *lessor* terhadap keadaan kebendaan obyek *leased* yang berada di tangan *lessee*.

Analisa penulis pada bagian terdahulu sudah jelas bahwa banyak resiko dapat terjadi terhadap obyek *leased*, mengingat obyek *leased* masih milik *lessor* sangatlah tepat oleh *lessor* dibentuk suatu unit kerja tersendiri yang memantau keadaan dan kalau perlu juga kesehatan keuangan dari *lessee*, hal ini dimaksudkan semata hanya menjamin keamanan investasi dari *lessor* yang menjadi kebendaan obyek sewa guna usaha.

Hal di atas juga sebagai langkah penyeimbangan keadaan dan kedudukan *lessor* yang selama ini lebih berprestasi dengan tingkat resiko yang lebih tinggi, kenyataan di lapangan antara lain yang diungkapkan oleh Bagian Umum PT. Swadharma Indotama Finance cabang Semarang, dimana kerugian yang dialami oleh perusahaan tersebut karena digelapkannya obyek *leased* (Mobil truck) ke Kalimantan oleh *lessee*, mengindikasikan lemahnya pengawasan di tingkat perusahaan, setelah penulis lakukan konfirmasi, memang pengawasan sebagaimana yang dimaksud oleh penulis tidak diadakan oleh perusahaan tersebut, keadaan ini berkenan dengan

sistim perusahaan *leasing* yang memang tidak mengenal cara pengawasan.

Bila dikaji dengan pemikiran logis dan realis seharusnya telah dipikirkan suatu mekanisme yang aktif dari perusahaan *leasing* guna menyelenggarakan suatu struktur dan metode yang terpadu dalam kegiatan pengawasan terhadap obyek *leased* yang merupakan milik *lessor*.

Ide pengawasan sebagai wacana dalam penulisan ini idealnya berbentuk kesepakatan kerja dengan menempatkan seorang karyawan *lessor* pada perusahaan *lessee* yang secara spesifikasi tugas selain berfungsi sebagai pengawas sebatas pada operasional alat, juga dapat berperan ganda sebagai informan untuk kepentingan *lessor*, memang cara ini bukan tanpa kelemahan karena sebagai manusia dapat saja terjadi konspirasi lain, namun tindakan tersebut meminimalisasi kemungkinan yang buruk, juga kelemahan dapat diantisipasi dengan sistim pengupahan dimana informan/teknisi *lessor* menerima gaji dari *lessor*, pertanggungjawaban dengan cara ini sekiranya juga masuk akal, karena yang dipertaruhkan bukan sekedar upah buruh yang akan dibayar lebih jauh investasi ratusan juta dari perusahaan *leasing*.

Bentuk pengawasan di atas jelas tidak akan berjalan dengan efisien dan baik bila tidak didukung dengan kebijakan perusahaan yang ketat dan kebijakan lain untuk lebih selektif dalam memilih calon *lessee*.

#### **4.2.3. Tindakan pro aktif kedua pihak dalam sengketa wanprestasi sebagai skema penyelesaian sengketa.**

Tindakan pro aktif kedua pihak yang dimaksud disini adalah tindakan penyelesaian sengketa wanprestasi yang telah dibicarakan terlebih dahulu oleh pihak *lessee* kepada pihak *lessor* tentang ketidak sanggupannya untuk membayar biaya sewa guna usaha, artinya dari pihak *lessee* terdapat itikad baik untuk menyelesaikan angsuran sewa namun tidak memiliki kemampuan secara finansial untuk mewujudkan keinginan tersebut.

Keadaan di atas biasanya dilandasi oleh suatu persepsi bahwa secara analis perusahaan *lessee* sebenarnya memiliki kemampuan membayar tetapi kemampuan tersebut belum ada untuk saat ini (saat jatuh temponya pembayaran angsuran), ditempuhnya jalan damai guna mencari solusi akan berimplikasi positif terhadap *kredibel* dari perusahaan *lessee* bahkan kedepan akan mendapat kesempatan yang baik untuk *joint* lagi dengan perusahaan *leasing*

(Sewa Guna Usaha), hal itu akan berimplikasi positif bila ditindak lanjuti dengan pembayaran angsuran sesuai dengan *scedule* penundaan pembayaran yang diperjanjikan.

Penyelesaian dengan cara pro aktif dari kedua pihak selain dengan cara damai seperti di atas dapat juga dengan menggunakan Lembaga Arbitrase, ditempuhnya penyelesaian dengan cara damai dan arbitrase untuk menghindari jalur hukum yang selain tidak menguntungkan bagi kedua pihak karena memakan biaya dan waktu yang banyak, juga berpengaruh pada reputasi publik bagi kedua pihak.

Akibat dari penyelesaian konflik yang mengakar pada konsep pro aktif dari kedua pihak antara lain dapat berupa :

1. Penundaan sementara tanggungjawab pembayaran angsuran oleh *lessee* pada *lessor* sampai waktu yang akan disepakati bersama ;
2. Pernyataan ketidak sanggupan *lessee* untuk membayar saat sekarang sampai pada waktu yang tidak dapat ditentukan, tetapi *lessee* tetap beritikad baik untuk membayar pada waktu ada kesanggupan finansialnya, keadaan demikian oleh *lessor* akan dilakukan pengamanan obyek *leased* dan penyitaan sementara obyek jaminan yang akan dikembalikan sampai pada adanya kemampuan membayar dari *lessee*, biaya yang nanti harus

dibayar oleh *lessee* selain tunggakan sewa juga biaya denda dan biaya administrasi.

3. Pernyataan *lessee* yang sama sekali memang tidak memiliki kemampuan membayar sewa, biasanya karena pailit atau penghentian pembayaran karena pisah/pecah kongsi, bila karena sebab pailit maka obyek *leased* akan ditarik kembali oleh *lessor* dan barang jaminan akan disita oleh *lessor* kemudian lewat persetujuan *lessee* akan dijual lelang, yang hasilnya sebagian untuk membayar seluruh biaya sewa dan sisanya akan dikembalikan kepada *lessee*, bila ketidak mampuan karena pisah kongsi maka obyek *leased* akan diambil oleh *lessor* dan pihak *lessee* secara bersama-sama menanggung beban sewa untuk waktu yang tersisa.

Konsep-konsep penyelesaian wanprestasi dengan tindakan pro aktif dari kedua pihak seperti di atas dapat terjadi dengan catatan prosedur hukum terlebih menyangkut pembebanan dan pendaftaran obyek jaminan sesuai dengan klasifikasi jenis kebendaan telah ditempuh secara hukum, sehingga bagi *lessor* ada perlindungan terhadap hak didahulukan dalam piutang.

Secara administarsi penilaian termasuk adanya kebijakan penundaan pembayaran karena tindakan wanprestasi dari *lessee*

pada perusahaan *leasing*/ sewa guna usaha tetap ada meskipun konsep dalam perjanjian, kebijakan tersebut tidak banyak pilihan selain menggunakan tenggang waktu tiga hari, praktek yang ada sesuai itikad baik dan tindakan pro aktif dari *lessee* dapat memperpanjang toleransi penyelesaian pembayaran.

## BAB V

### P E N U T U P

#### 5.1. Kesimpulan.

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas ada beberapa hal yang dapat disimpulkan adalah :

1. Tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh *lessee* dalam meyakinkan *lessor* menyangkut kelayakannya memperoleh fasilitas *leasing* terbatas pada kelengkapan persyaratan yang diajukan/diperiksa pada saat berlangsungnya *suvey* oleh *lessor*, kesimpulannya kelayakan yang ada hanya secara administrasi terpenuhinya syarat-syarat permohonan.
2. kenyataan yang ada di bidang pengawasan *lessor* terhadap barang obyek *leased* dan terhadap benda-benda jaminan serta kemampuan dan perkembangan usaha dari *lessee* tidak diketemukan dalam praktek, hal ini karena memang praktek pengawasan tidak pernah diperjanjikan dalam suatu kontrak *leasing*.
3. Mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi terbuka, dalam artian dapat merupakan inisiatif yang muncul dari *lessee*, bagi *lessor* kebijakan lain sebagai respon itikad baik *lessee* tidak

pernah dapat lepas dari kebijakan yang telah ditentukan pada perjanjian Pembiayaan/Sewa Guna Usaha (*leasing*).

## 5.2. Saran.

Hal-hal penting yang perlu diperhatikan sebagai saran bagi perusahaan *leasing* adalah :

1. Dalam menganalisa kelayakan dari *lessee* sebaiknya lebih teliti dengan membandingkan data dilapangan serta perlu didukung data support mengenai prospek usaha *lessee* kedepan.
2. Untuk perlindungan *lessor* perlu kiranya bagi *lessor* dipertimbangkan membentuk suatu lembaga yang keberadaannya dituangkan dalam perjanjian pembiayaan, lembaga tersebut dimaksudkan sebagai bagian sistim kerja perusahaan pembiayaan yang berfungsi untuk mengawasi baik barang jaminan maupun obyek *leased* termasuk prospek usaha dari *lessee*.
3. Sekiranya *lessor* perlu mempertimbangkan untuk menggunakan suatu kebijakan darurat yang tidak tertuang dalam perjanjian tetapi dapat diterapkan sebagai kebijakan yang merupakan pilihan kompensasi teringan yang akan diberikan bagi *lessee* yang karena itikad baik bertindak proaktif untuk menyelesaikan masalah wanprestasinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 2000.
- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta Jakarta, 1994.
- Andasasmita Komar, *Leasing (Teori dan Praktek)*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1983.
- Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia Jakarta.
- Fuady Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti Bandung
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada 2001
- Hermawan Warsito dkk, *Pengantar Metodologi Penelitian*, APTIK 1990.
- Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT Citra Aditya Bakti 2002.
- Setiawan Djuhaerie, *Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, Disertasi*, Yrama Widya 2001.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika 1999.

UPT-PUSTAKA-UNDIP

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press 1986.

----- *Inventarisasi Perundang-undangan Mengenai  
Leasing, In-Hill-Co,* Jakarta 1990.

Subekti dan Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,*  
Pradnya Paramita 1996

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung 1995.

Van der Burght, *Buku Tentang Perikatan*, Mandar Maju CV. 1999.