

346.044
mut

p 4

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR
DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING
DI PT ORIF CABANG SEMARANG**



TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

TITIN MUTINAH, S.H.

NIM B4B001205

Pembimbing :

H. Achmad Busro, S.H., M. Hum.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

UPT-PUSTAK-UNDIP

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING DI PT ORIF CABANG SEMARANG

Oleh :
Titin Mutinah, S. H.
NIM. B4B001205

LPT-POSTAK-UNDIP	
No. Daft:.....	2197/T/mno/01
Tgl.	5 Feb'04

**Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh
gelar Magister Kenotariatan**

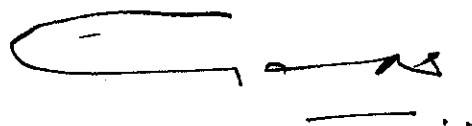
Tanggal : 16 September 2003

Dosen Pembimbing Utama



H. Achmad Busro, S.H., M.Hum.

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



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

ABSTRAKSI
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LESSOR
DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING
DI PT ORIF CABANG SEMARANG

Di Indonesia terdapat beberapa macam bentuk lembaga pembiayaan, salah satunya adalah lembaga pembiayaan sewa guna usaha atau leasing. Munculnya leasing sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan pada dasarnya dilatarbelakangi oleh tuntutan ekonomi, karena leasing merupakan suatu jenis pembiayaan jangka menengah yang memungkinkan pendayagunaan investasi dana secara optimum, karena dana yang diajukan untuk investasi barang modal dapat dialihkan pada investasi lainnya.

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing adalah lessor, lessee, supplier dan kreditor, namun yang menjadi pihak utama dalam perjanjian adalah lessor dan lessee. Obyek dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant).

Dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang terdapat resiko-resiko yang bisa menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Resiko atau hambatan dalam perjanjian leasing pada umumnya disebabkan oleh wanprestasi/ingkar janji dari pihak lessee. Wanprestasi/ingkar janji tersebut dapat berupa tindakan-tindakan yang berhubungan dengan pembayaran sewa leasing, keadaan barang leasing serta tindakan-tindakan lainnya yang dapat merugikan pihak lessor. Selain wanprestasi/ingkar janji tersebut di atas, resiko atau hambatan dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing juga bisa disebabkan oleh faktor-faktor lain seperti faktor yuridis yang bersifat final berupa peraturan-peraturan leasing/sewa guna usaha, atau faktor-faktor lain yang tidak terduga berupa situasi, kondisi dan keadaan yang bisa menghambat transaksi leasing.

Upaya atau cara yang dapat dilakukan oleh PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang sebagai pihak lessor untuk mengatasi resiko atau hambatan tersebut di atas, adalah tindakan-tindakan seperti pengenaan sanksi denda dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, penetapan jaminan yang harus diberikan oleh lessee dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, penarikan kembali atau penguasaan kembali barang leasing oleh lessor, serta pengajuan gugatan ke pengadilan sebagai upaya terakhir apabila tindakan-tindakan tersebut belum berhasil.

ABSTRACT

LAW PROTECTION FOR LESSOR IN LEASING AGREEMENT PRACTICE AT PT ORIF SEMARANG BRANCH

In Indonesia, there are several kinds of finance company, one of them is leasing. The appearance of leasing as company's financial activity basically caused by economical demand, because leasing is a kind of medium term financial that enable the use of fund investment optimally, because the fund proposed for capital goods investment can be changed into another kind of investments.

The sides involved in leasing agreement are lessor, lessee, supplier, and creditor, but the major sides in agreement are lessor and lessee. The objects in leasing agreement are every concrete fixed assets, included land as long as on the land adheres fixed assets of plant.

In practice, the leasing agreement at PT Orix Indonesia Finance (ORIF) Semarang Branch has risk that can be the obstruction in the implementation of agreement. The risk or obstruction in leasing agreement is usually caused by non-fulfillment of lessee side. The non-fulfillment can be actions related with leasing payment, leasing goods condition, and the other actions that can harm lessor side. Instead of the non-fulfillment above, the risk or obstruction in leasing can also be caused by the other factors such at final juridical factor of the leasing regulations, or another factors that are unpredictable for example the situation, conditions, and atmosphere that can obstruct the leasing transaction.

Efforts or ways that can be done by PT Orix Indonesia Finance Semarang Branch as the lessor side to handle the risks or obstructions above, are actions such as the imposition of fine sanction in leasing agreement, determining the collateral that must be provided by lessee in leasing agreement, the drawing or reauthorizing of leasing goods by lessor, and the claim proposal to the court as a final striving if the actions are not succeeded yet.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Allah swt kami panjatkan karena atas rahmat dan hidayah dari Nya tesis berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Lessor Dalam Praktek Perjanjian Leasing di PT ORIF cabang Semarang”**, dapat terselesaikan.

Proses menuju terselesainya tesis ini cukup banyak menyita waktu dan energi serta konsentrasi, untuk itu sudah selayaknya kami menghaturkan terimakasih yang mendalam dan setulus-tulusnya kepada Yth :

1. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H, baik kapasitasnya sebagai Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, juga sebagai anggota tim reviewer.
2. Bapak R.Suharto,S.H., M.Hum, baik kapasitasnya sebagai Sekertaris Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, juga sebagai anggota tim reviewer.
3. Bapak Achmad Busro, S.H., M.Hum, selaku dosen Pembimbing Tesis yang dengan penuh kesabaran dan kearifan membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak Suradi S.H., M.Hum., dan Bapak Ery Agus Priyono, S.H.,M.Si. sabagai tim reviewer yang telah memberikan bimbingan dan masukan yang sangat berarti dalam penulisan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu Staf Pengajar Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah cukup banyak menambah wawasan ilmu pengetahuan penulis selama mengikuti kuliah-kuliah.
6. Mas Ivan Avianto, S.H.,M.Hum, yang telah memberikan kesempatan dan bantuan kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan pada program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Nunuk Hidayat S.E. , selaku Kepala Bagian Marketing PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.
8. Almarhum Bapak, ibu, adik-adik dan kakak-kakak yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penulisan tesis ini.
9. Teman-teman yang tidak mungkin penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah memberikan bantuan dalam penulisan tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas semua budi baik Bapak dan Ibu. Akhirnya harapan penulis tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran serta bermanfaat bagi segenap pihak yang memerlukannya.

Semarang, Agustus 2003

Titin Mutinah

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Abstraksi	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Permasalahan	7
3. Tujuan Penelitian	8
4. Manfaat Penelitian	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	10
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	14
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	16
4. Pihak-pihak Dalam Perjanjian.....	19
5. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat-akibatnya.....	21

6. Overmacht dan Resiko	25
7. Berakhirnya Perjanjian	28
B. Leasing	
1. Pengertian Leasing Pada Umumnya.....	29
2. Leasing Sebagai Lembaga Perjanjian.....	42
BAB III : METODE PENELITIAN	
1. Metode Pendekatan	48
2. Spesifikasi Penelitian	49
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	50
4. Metode Pengumpulan Data	50
5. Metode Penyajian Data	52
6. Metode Analisis Data	53
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	
1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	54
2. Tanggung Jawab Lessee dan Lessor Terhadap Obyek Perjanjian Dalam Praktek Perjanjian Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	59

3. Hambatan-hambatan Yang Biasa Timbul Pada Sistem dan Pelaksanaan Perjanjian Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	75
---	----

B. Pembahasan

1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	82
2. Taggung Jawab Lessee dan Lessor Terhadap Obyek Perjanjian Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	87
3. Hambatan-hambatan Yang Biasa Timbul Pada Sistem dan Pelaksanaan Perjanjian Leasing di PT ORIF cabang Semarang.....	92

BAB V : PENUTUP

1. Kesimpulan.....	98
2. Saran-saran.....	100

RINGKASAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Pembangunan nasional yang saat ini tengah dilaksanakan merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional yang telah digariskan dalam pembukaan UUD 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

GBHN juga telah menggariskan tujuan dari pembangunan nasional sesuai dengan Tap MPR No. II/MPR/1998, Bab II bagian B adalah sebagai berikut :

“Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, bersatu dan berkedaulatan rakyat dalam suasana peri kehidupan bangsa yang aman, tenteram, tertib, dan dinamis dalam lingkungan pergaulan dunia yang merdeka, bersahabat, tertib dan damai.”

Titik berat dari pembangunan nasional antara lain adalah di bidang ekonomi yang diarahkan pada terwujudnya perekonomian nasional yang

mandiri dan handal berdasarkan demokrasi ekonomi untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat secara selaras adil dan merata. Dengan kata lain, pertumbuhan ekonomi harus diarahkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat dan mengatasi segala bentuk kesenjangan baik di bidang ekonomi maupun sosial.

Tercapainya tujuan pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat, yang berarti bahwa pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat termasuk para pengusaha sebagai salah satu anggota masyarakat. Peran aktif dari seluruh lapisan masyarakat, khususnya pengusaha ini memerlukan modal atau dana yang cukup besar. Oleh karena itu pemerintah mencoba mencari jalan keluarnya dengan menawarkan alternatif baru untuk memenuhi kekurangan modal bagi para pengusaha dengan memperkenalkan suatu lembaga keuangan baru di samping lembaga keuangan bank yang sudah ada sebelumnya.

Lembaga keuangan bank yang kita kenal selama ini ternyata tidak cukup mampu untuk menanggulangi keperluan dana dalam masyarakat. Hal ini disebabkan keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank, keterbatasan sumber dana dan keterbatasan-keterbatasan lain yang

mengakibatkan bank kurang fleksibel dalam melakukan fungsinya.¹ Kemudian dicarilah bentuk-bentuk penyanggah dana untuk membantu pihak bisnis maupun di luar bisnis dalam rangka penyaluran dana, baik yang berkonotasi di bidang bisnis maupun yang berkonotasi dibidang sosial, sehingga terciptalah lembaga penyanggah dana yang lebih fleksibel dan moderat dari bank yang dalam hal tertentu tingkat resikonya bahkan lebih tinggi. Inilah yang kemudian dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan bentuk-bentuk baru terhadap pemberian dana, yang salah satunya dalam bentuk sewa guna usaha/leasing.

Sewa guna usaha/leasing sendiri tidak mendapat pengaturan secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, namun sebagai suatu perjanjian, sewa guna usaha/leasing mempunyai alas hukum, di mana yang merupakan alas hukum yang pokok adalah asas kebebasan berkontrak, seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang disebutkan;

Setiap orang bebas melakukan perjanjian, asal perjanjian tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh perundang-undangan, maka leasing berlaku dan ketentuan tentang perikatan seperti

¹ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2002. Hal 5.

yang terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata, berlaku juga untuk sewa guna usaha/leasing.²

Namun demikian, di samping alas hukum mengenai asas kebebasan berkontrak, terdapat pula beberapa alas hukum lainnya yang lebih bersifat administratif di antaranya yang terpenting adalah :

1. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep-38/MK/IV/1/1972, tentang Lembaga Keuangan yang telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 562/KMK/011/1982.
2. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Nomor Kep-122/Mk/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974, Nomor 30/Kpb/1/1974, Tentang Perizinan Usaha Leasing.
3. Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 tahun 1988, tertanggal 20 Desember 1988, tentang Lembaga Pembiayaan,
4. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988, tertanggal 20 Desember 1988, tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah berkali-kali diubah, terakhir dengan Keputusan

² Ibid. Hal.

Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan,

5. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 634/KMK.013/1990, tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing),
6. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991, tertanggal 21 Nopember 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha,
7. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 448/KMK.017/2000, tertanggal 27 Oktober 2000, tentang Perusahaan Pembiayaan.³

Pada umumnya perusahaan leasing di Indonesia merupakan lembaga keuangan dan perusahaan pembiayaan yang berbentuk perseroan terbatas atau koperasi. Saham perusahaan pembiayaan yang berbentuk perseroan terbatas dapat dimiliki oleh perusahaan swasta nasional maupun perusahaan patungan Indonesia dengan asing. Dalam SK Menkeu RI No.448/KMK.017/2000, tentang Perusahaan Pembiayaan di dalam Pasal 13 ditetapkan bahwa khusus di bidang permodalan perusahaan swasta nasional wajib setor modal minimal 10 (sepuluh) Milyar rupiah, dan untuk perusahaan patungan Indonesia dengan asing

³ Ibid hal 7.

wajib setor modal minimal 25 (dua puluh lima) Milyard rupiah, sedangkan untuk koperasi wajib setor modal minimal 5 (lima) Milyar rupiah.

Pada suatu transaksi leasing, yaitu antara *lessor* dan *lessee*, perjanjian yang dibuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan khusus apakah harus dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, maka bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Berdasarkan pasal ini, maka beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal kebenaran akta otentik tersebut. Sedangkan akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut. Mengingat hal tersebut, maka banyak perusahaan leasing yang membuat perjanjian sewa guna usaha/leasing secara notariil⁴

Sewa guna usaha/leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated*, di mana perlindungan para pihaknya hanya sebatas itikad baik dari

⁴Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*. Ghalia Indonesia, Jakarta 1987, hal. 153.

masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa guna usaha/leasing. Dalam hal ini terdapat kemungkinan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, menarik sekali untuk diadakan penelitian mengenai tanggung jawab *lessee* terhadap obyek perjanjian dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing, khususnya di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang. Hal tersebut menarik untuk diteliti karena dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing hambatan yang biasa timbul seringkali disebabkan oleh adanya kelalaian dari pihak *lessee*, misalnya dalam hal pembayaran uang sewa atau pembayaran lain yang menjadi kewajiban *lessee* dalam perjanjian. Pelanggaran perjanjian yang berupa kelalaian dari pihak *lessee* tersebut bisa merugikan pihak *lessor*, terutama apabila kelalaiannya berpengaruh secara langsung terhadap obyek leasing. Untuk itu perlu diupayakan perlindungan hukum terhadap kepentingan *lessor* agar terhindar dari resiko kerugian atau kehilangan obyek leasing, karena bagaimanapun juga dalam suatu perjanjian para pihak tidak boleh ada yang dirugikan.

2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis mengambil permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur mekanisme perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang?
2. Bagaimana tanggung jawab *lessee* dan *lessor* terhadap obyek perjanjian dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang?
3. Hambatan-hambatan apa saja yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing tersebut serta bagaimana cara mengatasinya?

3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penulis mengadakan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur mekanisme perjanjian sewa guna usaha/leasing, baik secara teori maupun praktek.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab *lessee* dan *lessor* terhadap obyek perjanjian dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.
3. Untuk Mengetahui hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing serta cara mengatasinya.

4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian yang diharapkan dalam penulisan ini adalah :

1. Bidang akademis

Diharapkan penelitian ini berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya dalam hal perjanjian sewa guna usaha/leasing.

2. Bidang Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pembangunan hukum, terutama dalam perumusan kebijakan oleh pemerintah di bidang perjanjian sewa guna usaha/leasing.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam membahas hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu istilah *verbinten* dan *overeenkomst*. Dalam menterjemahkan kedua istilah tersebut ke dalam bahasa Indonesia para sarjana hukum Indonesia masih berlainan pendapat.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memakai istilah "perikatan" untuk *verbinten*, dan "persetujuan" untuk *overeenkomst*. Namun demikian sebenarnya untuk kata *overeenkomst*, R. Subekti lebih condong menggunakan istilah "perjanjian". Kalau beliau menggunakan kata persetujuan untuk kata *overeenkomst*, hal tersebut karena beliau meninjau dari segi terjemahannya. Berkaitan dengan hal ini beliau berpendapat :⁵

Perkataan "persetujuan" (kalau hanya dilihat dari segi terjemahannya saja) memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh BW, tetapi karena perkataan perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum, kami lebih condong pada pemakaian istilah "perjanjian".

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung 1986, hal 3.

R. Setiawan juga cenderung menggunakan istilah “perikatan” untuk menterjemahkan *verbinten*. Begitu juga untuk *overeenkomst*, beliau lebih menyetujui penggunaan istilah “persetujuan”. Alasan beliau adalah bahwa *verbinten* berasal dari kata *verbinden*, yang artinya “mengikat”, sehingga makna tersebut menunjuk kepada adanya suatu ikatan atau hubungan. Sedangkan *overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti “setuju” atau “sepakat”. Oleh sebab itulah beliau menggunakan istilah “persetujuan” untuk maksud *overeenkomst*.⁶

Untuk menterjemahkan *verbinten*, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menggunakan istilah “perutangan”. Sedangkan untuk menterjemahkan *overeenkomst* beliau menggunakan istilah “perjanjian”. Beliau beralasan bahwa hubungan hukum yang dimaksud dalam *verbinten* itu terletak di dalam lapangan hukum kekayaan, sehingga tidaklah tepat apabila menggunakan istilah “perikatan”. Sebab perikatan dapat merupakan hubungan hukum yang terletak dalam lapangan hukum keluarga. Untuk itulah beliau memberikan definisi *verbinten* sebagai “hubungan hukum (*recht betrekking*)” yang letaknya dalam lapangan hukum harta kekayaan, dimana satu pihak harus memberikan prestasi⁷. Sedangkan untuk *overeenkomst* akan lebih tepat apabila memakai istilah

⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Binacipta, Jakarta 1987, hal 1-2.

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Kuliah Hukum Perdata*, Yayasan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, hal 9.

“perjanjian”, karena di dalamnya terkandung suatu unsur dimana kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal⁸.

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana.

R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut”⁹.

Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa “perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan”¹⁰. Lebih lanjut beliau menjelaskan¹¹:

Perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*); dalam bidang hukum keluarga (*family law*); dalam bidang hukum waris (*law of succession*); dalam bidang hukum pribadi (*personal law*). Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”¹².

⁸ loc.cit.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta 1985, hal 1.

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 1982, hal 6.

¹¹ loc.cit.

¹² R. Subekti, loc. Cit.

RM. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”¹³.

Di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Berdasarkan beberapa pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.

Dengan adanya perjanjian tersebut, maka akan timbul suatu hubungan hukum dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya, begitu pula sebaliknya. Hubungan hukum yang demikian ini disebut dengan “perikatan”. Pendek kata, bahwa perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan, atau dengan kata lain, perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.

¹³ RM. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta 1988, hal 97.

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum itu umumnya tidak berwujud peraturan hukum yang konkrit, tetapi merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif. Oleh karena itu maka asas hukum tersebut bersifat umum atau abstrak. Menurut RM. Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif¹⁴.

Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini berkaitan erat dengan saat lahirnya suatu perjanjian. Menurut asas ini, suatu perjanjian lahir seketika saat telah tercapainya suatu kesepakatan (konsensus) antara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai unsur-unsur pokoknya. Berkaitan dengan hal ini, R. Subekti berpendapat :¹⁵

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian. Bahwa hukum memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk

¹⁴ ibid, hal 102.

¹⁵ R. Subekti, Op. Cit, hal 5.

mengadakan segala macam perjanjian, asal *causa* (sebab) dari perjanjian tersebut diperbolehkan. Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUH Perdata, yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari perkataan “semua” tersebut maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri mengenai perjanjian yang akan mereka adakan, dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut akan mengikat mereka seperti undang-undang.

3. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas kekuatan mengikat ini terdapat dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata. Berdasarkan asas ini, maka para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh perjanjian yang mereka buat. Ini berarti para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati. Dan para pihak tidak dapat melepaskan diri secara sepihak terhadap perjanjian, tanpa kesepakatan dari pihak yang lainnya.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 (3) KUH Perdata, yang pada pokoknya

menentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud itikad baik adalah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan mengindahkan kepatuhan dan tanpa maksud merugikan pihak lainnya.

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Adanya kesepakatan antara para pihak yang akan mengadakan perjanjian,
2. Harus dilakukan oleh orang yang cakap secara hukum,
3. Harus mempunyai obyek tertentu, dan
4. Karena suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua tersebut berkaitan dengan subyek perjanjian, dan kemudian disebut sebagai syarat-syarat subyektif. Sedangkan syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan obyek perjanjian dan kemudian disebut sebagai syarat obyektif.

Jika suatu perjanjian tidak terpenuhi syarat-syarat subyektifnya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Ini berarti bahwa selama tidak ada pembatalan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut terus berlaku seperti halnya perjanjian yang tidak mempunyai cacat.

Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak terpenuhi syarat-syarat obyektifnya, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula.

Syarat pertama adalah "kesepakatan antara para pihak". Menurut R. Subekti, kesepakatan berarti persesuaian kehendak yang dinyatakan¹⁶.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, suatu kesepakatan dianggap tidak sah apabila kesepakatan tersebut diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya secara paksa atau karena penipuan. Sedangkan berdasarkan Pasal 1322 KUH Perdata, suatu kekhilafan akan mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian apabila kekhilafan itu mengenai hakekat barang yang menjadi obyek perjanjian serta orangnya.

Dengan demikian, maka dikatakan ada kekhilafan apabila kehendak seseorang pada waktu mengadakan perjanjian itu dipengaruhi oleh kesan yang palsu, baik mengenai barangnya maupun mengenai orangnya. Dan kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga seandainya orang tersebut tidak khilaf maka ia tidak akan memberikan kesepakatannya.

Selanjutnya Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan :

Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan tersebut dapat menimbulkan ketakutan pada orang

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung 1984 hal 6.

tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Dengan demikian dikatakan ada paksaan apabila kesepakatan tersebut dinyatakan tidak berdasarkan kesukarelaan, melainkan karena adanya ancaman dari pihak luar, ancaman mana dilarang oleh hukum.

Kemudian Pasal 1328 KUH Perdata pada pokoknya menyatakan bahwa penipuan dapat dijadikan alasan untuk meminta pembatalan suatu perjanjian apabila ada tipu muslihat yang sedemikian rupa, sehingga seandainya tidak ada tipu muslihat maka pihak yang bersangkutan tidak akan memberikan kesepakatannya untuk mengadakan perjanjian tersebut.

Syarat kedua untuk sahnya perjanjian adalah adanya kecakapan secara hukum untuk mengadakan perjanjian.

Pasal 1330 KUH Perdata menentukan mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian, yaitu :

- Orang-orang yang belum dewasa,
- Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan,
- Orang-orang perempuan yang bersuami, dan
- Untuk semua orang yang dinyatakan tidak cakap menurut Undang-undang.

Mengenai ketidakcakapan seorang perempuan yang bersuami untuk melakukan perbuatan hukum (sebagaimana ditentukan dalam Pasal 108 jo. Pasal 1330 KUH Perdata), berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 3 tahun 1963, dianggap tidak berlaku lagi. Dengan demikian berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, maka seorang perempuan yang bersuami dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat ketiga yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian adalah harus ada obyek perjanjian. Obyek perjanjian tersebut harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan.

Dan syarat keempat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya *causa* (sebab) yang halal. Dengan demikian, maka isi suatu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

4. Pihak-pihak Dalam Perjanjian

Yang dimaksud pihak-pihak di sini adalah siapa-siapa yang tersangkut di dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata jo. Pasal 1340 KUH Perdata, pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang

mengadakan perjanjian tersebut. Asas ini dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian.

Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan, "pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri". Sementara Pasal 1340 KUH Perdata pada pokoknya menentukan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang mengadakannya.

Terhadap asas kepribadian tersebut terdapat pengecualian, yaitu apa yang disebut dengan janji untuk pihak ketiga. Pasal 1317 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

Lagipula diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukan kepada seorang lain memuat satu janji yang seperti itu.

Menurut R. Setiawan, yang dimaksud dengan janji untuk pihak ketiga adalah "janji yang oleh para pihak dituangkan dalam suatu persetujuan, dimana ditentukan bahwa pihak ketiga akan memperoleh hak atas suatu prestasi"¹⁷.

Berdasarkan Pasal 1317 KUH Perdata, maka timbulnya hak bagi pihak ketiga terhadap prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak dalam

¹⁷ R. Setiawan, op.cit. hal 54.

suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga itu menyatakan kesediaannya menerima prestasi tersebut.

5. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat-Akibatnya

Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Kemudian Pasal 1235 KUH Perdata menyebutkan :

Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai saat penyerahan.

Berdasarkan Pasal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan, pengertian "memberikan sesuatu" mencakup pula kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya.

Istilah "memberikan sesuatu" sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUH Perdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

1. penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
2. penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Wujud prestasi yang lainnya adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan sesuatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Di dalam suatu perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa debitur tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Pada umumnya debitur dikatakan wanprestasi manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan. Menurut R. Subekti, melakukan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan wanprestasi¹⁸.

Yang menjadi persoalan adalah sejak kapan debitur dapat dikatakan wanprestasi. Mengenai hal itu perlu dibedakan wujud/bentuk prestasinya. Sebab bentuk prestasi ini sangat menentukan sejak kapan seorang debitur dapat dikatakan telah wanprestasi.

¹⁸ R. Subekti, op.cit hal 45.

Dalam hal wujud prestasinya “memberikan sesuatu”, maka perlu pula dipertanyakan apakah di dalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya?. Apabila tenggang waktu pemenuhan prestasi sudah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur sudah dianggap wanprestasi dengan lewatnya waktu pemenuhan prestasi tersebut. Sedangkan bila tenggang waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan debitur guna memenuhi kewajibannya. Peringatan kepada debitur tersebut harus dilakukan secara tertulis, dimana ditentukan bahwa debitur segera atau pada waktu tertentu harus memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan wanprestasi.

Surat peringatan kepada debitur tersebut dinamakan somasi, dan somasi inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa debitur telah wanprestasi.

Untuk perikatan yang wujud prestasinya “tidak berbuat sesuatu” kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan seorang debitur dinyatakan wanprestasi, sebab bila debitur melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah wanprestasi.

Berdasarkan dengan akibat dari wanprestasi tersebut, Abdul Kadir Muhammad berpendapat :¹⁹

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata),
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral) wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUH Perdata),
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 (2) KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu,
4. Membayar biaya perkara apabila perkara diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan,
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari beberapa akibat wanprestasi tersebut, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan sebagai berikut :

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian walaupun pelaksanaannya sudah terlambat,
- b. Meminta penggantian kerugian. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi ini dapat berupa biaya (*konsten*), rugi (*schaden*), atau bunga (*interessen*),

¹⁹ Abdul Kadir Muhmmad, op.cit. hal 24.

- c. Meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, bila perlu disertai dengan penggantian kerugian (Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata).

Mengenai kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUH Perdata tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak debitur atau apakah harus dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim tersebut bersifat *declaratoir* ataukah bersifat *constitutif*.

R. Subekti mengemukakan bahwa “menurut pendapat yang paling banyak di anut, bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutif* dan bukannya *declanatoir*.²⁰

6. *Overmacht* dan Resiko

Tidak terpenuhinya prestasi itu kadangkala disebabkan karena adanya suatu peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya oleh para pihak, sehingga hal tersebut mengakibatkan debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Dalam hal yang demikian, maka timbul persoalan yang dinamakan *overmacht* dan resiko.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Perdata*, PT Intermasa, Jakarta 1987, hal 148.

H. Hari Saherodji mengemukakan pendapatnya tentang *overmacht*, yaitu :²¹

Overmacht/keadaan memaksa adalah suatu keadaan/kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seseorang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai/alpa, dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Overmacht dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *overmacht* yang bersifat mutlak (*absolut*) dan *overmacht* yang bersifat relatif. Pada *overmacht* yang bersifat *absolut*, debitur sama sekali tidak lagi diharapkan untuk memenuhi prestasi, sedangkan pada *overmacht* yang relatif, debitur masih mungkin memenuhi prestasi tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar, baik pengorbanan yang bersifat materiil maupun pengorbanan yang bersifat moril.

Mengenai hal ini, maka H. Hari Saherodji berpendapat ²²:

Sampai dimanakah pengorbanan itu sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembebasan terhadap kewajiban membayar ganti rugi, terdapat dua macam ukuran, ialah :

1. ukuran obyektif, didasarkan kepada ukuran orang normal dalam keadaan demikian, apakah orang itu dapat melakukan kewajiban atau tidak
2. ukuran subyektif, didasarkan kepada situasi keadaan debitur dengan menghubungkan pengorbanan yang harus diderita oleh debitur apabila harus melakukan prestasi itu.

Di samping *overmacht* yang absolut dan relatif, dikenal pula *overmacht* yang bersifat tetap dan *overmacht* yang bersifat sementara.

²¹ H. Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Aksara Baru, Jakarta 1980, hal 103.

²² loc.cit.

23. R. Subekti. Op.cit. hal. 44.

Dikatakan bersifat tetap bila debitur tidak dapat lagi memenuhi prestasi atau walaupun debitur masih mungkin dapat memenuhinya tetapi pemenuhannya tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur. Sedangkan dikatakan bersifat sementara bila *overmacht* tersebut hanya mengakibatkan tertundanya pemenuhan prestasi untuk sementara waktu dan pemenuhannya di kemudian hari kelak masih mempunyai arti sebagaimana mestinya bagi kreditur.

Terjadinya *overmacht* mengakibatkan adanya resiko. Yang dimaksud resiko, menurut R. Subekti adalah²³

Perkataan resiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa kepada benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.

Resiko di sini perlu dibedakan antara resiko pada perjanjian sepihak dan resiko pada perjanjian timbal balik. Perbedaan ini mempunyai arti penting manakala terjadi *overmacht*.

Pada perjanjian sepihak, resiko diatur dalam Pasal 1237 (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, maka kebendaan itu menjadi tanggungan si berpiutang semenjak perikatan itu dilahirkan.

Dalam Pasal tersebut terdapat istilah "tanggungan" (dalam katamenjadi tanggungan....). Menurut R. Subekti, perkataan "tanggungan"

²³ R. Subekti. Op.Cit. hal. 44.

dalam Pasal tersebut sama dengan "resiko" . Oleh sebab itu, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, jika barang tersebut musnah sebelum diserahkan karena sesuatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, maka kerugian tersebut harus dipikul oleh si berpiutang (kreditur) ²⁴.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan, bahwa pada perjanjian sepihak, yang prestasinya memberikan sesuatu barang tertentu, maka resiko jika terjadi suatu *overmacht* dipikul oleh kreditur.

7. Berakhirnya Perjanjian

Pada umumnya, suatu perjanjian akan berakhir bilamana tujuan perjanjian itu telah dicapai, dimana masing-masing pihak telah saling menunaikan prestasi yang diperlukan sebagaimana yang mereka kehendaki bersama-sama dalam perjanjian tersebut.

Namun demikian, suatu perjanjian dapat juga berakhir karena hal-hal berikut ini :

1. Lama waktu perjanjian yang ditentukan oleh para pihak telah terlewati,
2. Batas maksimal berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang,

²⁴ Ibid hal 59.

3. Ditentukan di dalam perjanjian oleh para pihak atau oleh undang-undang, bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir,
4. Dengan pernyataan penghentian oleh salah satu pihak (*opzegging*). Misalnya, perjanjian sewa-menyewa yang waktunya tidak ditentukan di dalam perjanjian. Pernyataan penghentian ini harus dengan memperhatikan tenggang waktu pengakhiran menurut kebiasaan-kebiasaan setempat,
5. Karena putusan hakim,
6. Adanya kesepakatan para pihak (*herroeping*).

B. SEWA GUNA USAHA/LEASING

1. Pengertian *Leasing* Pada Umumnya

Istilah leasing berasal dari bahasa Inggris, yaitu dari kata *to lease* yang berarti sewa menyewa, karena pada dasarnya leasing merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa yang kemudian berkembang dalam bentuk khusus serta mengalami perubahan fungsi menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia leasing sering diistilahkan dengan sewa guna usaha²⁵.

²⁵ Munir Fuady, *op.cit.* hal 12.

Dalam Pasal 1 huruf a SK Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) disebutkan bahwa pengertian leasing adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Pengertian leasing dalam SK Menkeu tersebut menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian sewa guna usaha/leasing terdapat beberapa elemen penting, yaitu ²⁶ :

1. Pembiayaan perusahaan, yaitu suatu kegiatan pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan bisnis suatu perusahaan. Dalam perkembangannya, pembiayaan ini juga ditujukan untuk keperluan individu atau perorangan baik untuk keperluan bisnis maupun untuk keperluan lainnya.
2. Penyediaan barang modal, yaitu suatu kegiatan penyediaan barang modal untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan atau individu dalam memenuhi kebutuhannya. Menurut Pasal 1 huruf b SK Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah

²⁶ Ibid, hal 11-14.

sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee.

3. Jangka waktu tertentu, yaitu jangka waktu dalam leasing yang dimulai sejak diterimanya barang modal oleh lessee sampai dengan berakhirnya perjanjian. Jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga kategori, yaitu :
 - a. Jangka singkat, minimal 2 (dua) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan I,
 - b. Jangka menengah, minimal 3 (tiga) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan II dan III,
 - c. Jangka panjang, minimal 7 (tujuh) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan bangunan.

Penggolongan barang modal golongan I, II, dan III, tersebut sesuai dengan penggolongan dalam Pasal 11 UU No. 7 tahun 1983 jo. UU No.7 tahun 1991, jo UU No. 7 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan.

4. Pembayaran secara berkala, yaitu jumlah uang yang harus dibayar secara berkala oleh lessee kepada lessor selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian leasing.
5. Adanya hak pilih (opsi), yaitu hak pilih bagi lessee untuk membeli barang modal atau memperpanjang jangka waktu perjanjian pada akhir masa leasing,
6. Adanya nilai sisa (*residual value*), yaitu nilai barang modal pada akhir masa leasing yang telah disepakati oleh lessor dengan lessee pada awal masa leasing.

Dalam suatu perjanjian sewa guna usaha/leasing terdapat beberapa pihak atau subyek perjanjian, yaitu ²⁷ :

1. Lessor, yaitu pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Lessor disebut juga sebagai *investor, equity holder, owner participants*, atau *truster owners*.
2. Kreditur atau lender, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi sewa guna usaha/leasing. Pada umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, *insurance company, trust* dan yayasan.

²⁷ Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Effhar & Dhahara Prize, Semarang, 1996, hal 3-4

3. Supplier, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

Sewa guna usaha/leasing dibagi dan dibedakan menjadi dua jenis. Kedua jenis sewa guna usaha/leasing ini adalah yang umum dipergunakan dalam praktek bisnis sewa guna usaha/leasing di Indonesia, antara lain adalah²⁸ :

1. Finance Lease

Perusahaan sewa guna usaha/leasing pada jenis ini hanya bertindak sebagai suatu lembaga keuangan saja, seperti yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) SK Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991. Lessee yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi barang tersebut. Lessee juga mengadakan negosiasi langsung dengan *supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan, serta lain-lain hal yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Sedangkan lessor hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum.

Setelah lessee menentukan barang yang dibutuhkan, maka lessor akan melakukan pembayaran atas barang tersebut dan kemudian menyerahkannya keada lessee. Sebagai imbalan jasa atas penggunaan

²⁸ Eddy P. Soekadi, op.cit. hal 20-22.

barang tersebut, lessee mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada lessor yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu. Jumlah rental ini merupakan kesepakatan antara lessor dan lessee yang secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh lessor ditambah faktor bunga serta keuntungannya.

Setelah masa leasing berakhir, lessee mempunyai hak opsi yaitu hak pilih untuk membeli barang yang menjadi obyek leasing seharga nilai sisa atau mengembalikan barang tersebut kepada lessor, atau juga mengadakan perjanjian leasing lagi untuk tahap kedua atas barang yang sama.

2. Operating Lease

Dalam prakteknya operating lease hampir sama dengan sewa menyewa biasa, karena di sini lessor membeli barang sendiri kemudian menyewakannya kepada lessee untuk jangka waktu tertentu, dan tanggung jawab terhadap perawatan barang tersebut sepenuhnya ada pada lessor. Sebagai imbalan jasa atas penggunaan barang tersebut, lessee mempunyai kewajiban untuk membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh lessor, karena dalam operating lease tidak ditentukan adanya nilai sisa dan hak opsi.

Setelah masa leasing berakhir, lessor akan merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak leasing yang baru dengan lessee yang lama, atau lessor mencari calon lessee yang baru.

Sewa guna usaha/leasing sebagai salah satu lembaga pembiayaan di Indonesia mempunyai peran yang sangat penting dalam dunia bisnis. Bidang-bidang usaha yang dapat memperoleh jasa pembiayaan sewa guna usaha/leasing antara lain adalah *manufacturing*, pengangkutan, percetakan, komunikasi, perdagangan, konstruksi, pertambangan, pertanian dan perkebunan, perikanan dan peternakan, peralatan kantor, perbengkelan, kesehatan, pariwisata, perhubungan, kehutanan, berbagai pelayanan jasa, dan lain-lain²⁹

Secara yuridis sewa guna usaha/leasing adalah suatu bentuk perikatan tak bernama yang muncul karena adanya perkembangan di bidang ekonomi dan hukum. Bila kita mencari ketentuan dalam KUH Perdata dan KUHD, maka tidak akan dijumpai pasal yang mengatur maupun menyatakan suatu bentuk perikatan yang bernama leasing. Namun demikian, karena hukum perikatan kita menganut sistem terbuka, yaitu bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian apapun, baik yang diatur oleh undang-undang maupun tidak, maka kehadiran leasing/sewa guna usaha di Indonesia diterima

²⁹ Ibid. Hal. 11 – 14.

dengan tangan terbuka. Ketentuan inilah yang kemudian disebut dengan Asas Kebebasan Berkontrak.

Leasing/sewa guna usaha sebagai lembaga hukum pembiayaan meskipun masih muda usianya tetapi sudah cukup populer dalam dunia bisnis di Indonesia. Hal ini disebabkan landasan hukum leasing di Indonesia cukup kuat. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sewa guna usaha/leasing di Indonesia antara lain adalah :

1. SK. Menkeu RI No. KEP-38/KMK/IV/1/1972 tentang Lembaga Keuangan, yang telah diubah dengan SK Menkeu RI No.562/KMK.011/1982,
2. SK Bersama Menkeu, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI, No.KEP-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, No.30/Kpb/I/1974 tentang Perijinan Usaha Leasing,
3. SE Dirjen Moneter Dalam Negeri No.SE-2815/MD/1983 tentang Ketentuan Perpanjangan Ijin Usaha Leasing dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga WNA Pada Perusahaan Leasing,
4. SE Dirjen Moneter Dalam Negeri No.SE-4835/MD/1983 tentang Syarat-Syarat dan Tata Cara Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing,
5. SE Dirjen Moneter Dalam Negeri No.SE-499/MD/1984 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Perusahaan Leasing,

6. Keppres RI No.61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan,
7. SK. Menhub RI Nomor KM 82 tahun 1988 tentang Persyaratan Pendaftaran dan Operasional Kapal Laut Yang Diperoleh Dengan Cara Sewa Guna Usaha (Leasing),
8. SK Menkeu RI No.634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing),
9. SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)
10. SK Menkeu RI No.468/KMK.017/1995 tentang Perubahan Keputusan Menkeu RI No.1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah diubah dengan SK Menkeu RI No.1256/KMK.00/1989,
11. SK Menkeu RI No.448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan.

Apabila ditinjau dari aspek ekonomi, munculnya sewa guna usaha/leasing sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan pada dasarnya dilatarbelakangi oleh tuntutan ekonomi, karena leasing merupakan suatu pembiayaan jangka menengah yang memungkinkan pembiayaan barang modal secara tepat menurut atau berdasarkan umur ekonomis. Selain itu sewa guna usaha/leasing juga memungkinkan pendayagunaan investasi

dana secara optimum, karena dana yang ditujukan untuk investasi barang modal dapat dialihkan pada investasi lainnya.³⁰

Sebagai suatu pranata pembiayaan di bidang ekonomi, leasing/sewa guna usaha mempunyai kelebihan dan kekurangan. Secara umum kelebihan dari leasing/sewa guna usaha jika dibandingkan dengan sistem-sistem pembiayaan lainnya adalah :³¹

1. Penghematan modal

Dengan adanya sistem pembiayaan melalui leasing, maka lessee bisa mendapatkan dana untuk membeli peralatan atau mesin-mesin untuk proses produksinya hingga sebesar 100% (seratus persen) dari harga barang tersebut. Dengan demikian, lessee bisa memanfaatkan modal yang sudah ada untuk keperluannya.

2. Sangat fleksibel

Pengertian fleksibel ini bersifat sangat luas yang merupakan ciri utama bagi kelebihan leasing dibanding dengan kredit dari bank. Fleksibilitas ini meliputi struktur kontraknya, besarnya pembayaran rental, jangka waktu pembayaran, serta nilai sisanya.

3. Sebagai sumber dana

³⁰Farid Wijaya, Soetatwo Hadiwigoeno, op.cit. hal.386.

³¹Edy P. Soekadi, Op.Cit, hal. 24-27.

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi perusahaan-perusahaan industri maupun komersial lainnya. Mekanisma untuk memperoleh dana yaitu dengan melalui *sale and lease back* atas aset yang sudah dimiliki oleh lessee. Sementara itu fasilitas kredit yang sudah ada dari bank tidak terganggu dan siap digunakan setiap saat.

4. *On* atau *off balance sheet*

Sesuai dengan kebutuhannya, leasing bisa dibukukan dengan menggunakan *on* atau *off balance sheet*.

5. Menguntungkan *cash flow*

Fleksibilitas dari penentuan besarnya rental sangat menguntungkan *cash flow*, karena bisa disesuaikan dengan kemampuan yang ada.

6. Menahan pengaruh inflasi

Dalam keadaan inflasi lessee mengeluarkan biaya rental yang sama, atau bisa dikatakan bahwa lessee membayar rental hari ini dengan perhitungan nilai mata uang kemarin.

7. Sarana kredit jangka menengah dan jangka panjang

Di Indonesia saat ini dirasakan sangat sulit untuk mendapatkan dana pinjaman rupiah untuk jangka menengah dan jangka panjang, untuk mengatasinya maka digunakan leasing sebagai salah satu

alternatif pembiayaan yaitu dengan melalui *sale and lease back* atau *bullet repayment*.

8. Dokumentasinya sangat sederhana

Leasing biasanya menggunakan dokumentasi yang sudah standar, sehingga memudahkan bagi lessee untuk melakukan transaksi leasing berikutnya.

9. Berbagai biaya yang ada bisa dikelompokkan dalam satu paket

Biaya-biaya yang ditimbulkan oleh kontrak leasing seperti biaya pembelian obyek leasing, biaya pengiriman, biaya pemasangan, dan biaya-biaya lainnya bisa digabung menjadi satu yang kemudian diperhitungkan dengan besarnya rental sepanjang masa leasing.

Meskipun leasing mempunyai banyak kelebihan, namun pada dasarnya leasing juga mempunyai beberapa kelemahan. Menurut Munir Fuadi, kelemahan-kelemahan dari leasing adalah ³²:

1. Biaya bunga yang tinggi

Setiap perusahaan leasing pada umumnya memperoleh dana dari bank, sehingga keberadaan lessor hanyalah sebagai perantara dalam menyalurkan dana kepada lessee. Sebagai konsekuensinya lessor akan mendapatkan keuntungan yang diperhitungkan dengan

32. Munir Fuady, *op.cit*, hal. 35-37.

bunga dalam setiap transaksi leasing. Hal inilah yang menyebabkan tingginya bunga dalam transaksi leasing.

2. Biaya marginal yang tinggi

Eksistensi lessor sebagai perantara bagi penyedia dana (bank) dengan pihak lessee menyebabkan mata rantai distribusi dana menjadi lebih panjang. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan biaya marginal dalam leasing menjadi tinggi, apalagi ditambah dengan kompensasi bagi perantara atas jasa-jasanya.

3. Kurangnya perlindungan hukum

Leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated*, sehingga mengakibatkan perlindungan hukum para pihaknya hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian leasing. Di samping itu juga karena kurangnya pengaturan hukum tentang leasing yang menyebabkan kurang terjamin kepastian hukumnya.

4. Proses eksekusi leasing yang sulit

Sampai saat ini tidak ada suatu prosedur yang khusus terhadap eksekusi leasing, karena setiap sengketa yang terjadi biasanya diselesaikan lewat pengadilan dengan prosedur biasa. Hal inilah yang sering menyebabkan sulitnya proses eksekusi leasing, karena memakan waktu yang lama dan biaya yang banyak.

2. Leasing Sebagai Lembaga Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat bermacam-macam bentuk dan jenis perjanjian beserta perikatan yang lahir karenanya. Salah satunya adalah perjanjian sewa guna usaha/leasing seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Kehadiran leasing/sewa guna usaha sebagai lembaga hukum perjanjian di Indonesia sebenarnya masih relatif muda jika dibandingkan dengan perjanjian-perjanjian lainnya. Namun jika dilihat dari struktur perjanjiannya, perjanjian sewa guna usaha/leasing merupakan perjanjian yang sudah tidak asing lagi karena mempunyai banyak kemiripan dengan perjanjian-perjanjian yang sudah ada sebelumnya, seperti perjanjian sewa menyewa, sewa beli dan jual beli dengan angsuran.

Menurut Ahmad Anwari ³³, perjanjian leasing mempunyai persamaan dan perbedaan dengan perjanjian sewa menyewa, sewa beli dan jual beli dengan angsuran. Persamaannya adalah dalam hal pembayaran angsuran atau imbalan jasa selama jangka waktu tertentu. Sedangkan perbedaannya adalah sebagai berikut :

1. Perbedaan Perjanjian Sewa Guna Usaha/Leasing Dengan Perjanjian Sewa Menyewa :

33. Ahmad Anwari, *Leasing Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1987, hal.16-17.

- a. Perjanjian sewa guna usaha/leasing merupakan suatu metode pembiayaan, sedangkan perjanjian sewa menyewa bukan merupakan metode pembiayaan.
- b. Dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, lessor adalah badan penyedia dana sekaligus pemilik barang yang dilease, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan barang dapat menjadi pemilik barang yang disewakan bahkan dapat juga bukan pemilik barang yang disewakan,
- c. Obyek dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing berupa alat-alat produksi, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa obyeknya bisa berupa alat-alat produksi atau barang lain yang tidak habis dinikmati,
- d. Resiko dan pemeliharaan obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing seluruhnya ada pada lessee, sedangkan resiko dan pemeliharaan obyek sewa menyewa menjadi kewajiban yang menyewakan,
- e. Imbalan jasa yang diterima lessor dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing adalah tebusan berkala harga perolehan barang, sedangkan imbalan jasa dalam sewa menyewa adalah uang sewa,

- f. Jangka waktu dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing ditentukan selama jangka waktu tertentu, sedangkan dalam sewa menyewa jangka waktunya terbatas,
- g. Dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, kewajiban lessee untuk membayar imbalan jasa tidak berhenti atau berkurang walaupun barang yang menjadi obyek leasing musnah, sedangkan dalam sewa menyewa kewajiban penyewa ada jika si penyewa dapat menikmati barang yang yang disewa, tetapi bila barang yang disewa musnah, maka penyewa tidak membayar sewa atas barang yang disewa.

2. Perbedaan Perjanjian Sewa Guna Usaha/Leasing dengan Perjanjian Sewa Beli dan Jual Beli Dengan Angsuran :

- a. Dalam perjanjian sewa guna usaha//leasing, lessor adalah pihak yang menyediakan dana sekaligus membiayai seluruh pembelian barang tersebut, sedangkan dalam perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran, sebagian harga pembelian barang kadang-kadang dibayar oleh pembeli, jadi penjual tidak membiayai seluruh harga beli barang yang bersangkutan,
- b. Masa perjanjian sewa guna usaha/leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang, sedangkan jangka waktu dalam perjanjian sewa beli dan jual beli dengan

angsuran, tidak memperhatikan perkiraan umur kegunaan barang maupun kemampuan pembeli mengangsur harga barang,

- c. Pada akhir masa leasing, lessee dapat menggunakan hak opsinya (hak pilih) untuk membeli barang yang bersangkutan sehingga hak milik atas barang beralih pada lessee, sedangkan pada akhir masa perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih dari penjual pada pembeli pada saat barang diserahkan,

Dalam suatu transaksi leasing antara lessor dan lessee, perjanjian yang dibuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis dan mempergunakan bahasa Indonesia, seperti yang diatur dalam Pasal 13 ayat 1 bagian c SK Menkeu RI No.1251/KMK.013/1988, serta Pasal 9 dan 20 SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991. Bentuk perjanjian leasing menurut ketentuan ini disebut juga dengan bentuk standar atau baku, yang biasanya berupa formulir perjanjian yang telah disiapkan oleh perusahaan leasing.

Namun mengenai bentuk tertulis atau standar tersebut diatas tidak ada ketentuan khusus yang mengatur apakah harus berbentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, maka bukti yang paling kuat

adalah bukti dalam bentuk otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1870

KUH Perdata, yaitu :

“suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Dengan demikian orang yang membantah kebenaran akta otentik harus membuktikan kebenarannya, atau dengan kata lain beban pembuktian ada pada orang yang membantah akta otentik tersebut. Oleh sebab itu perjanjian sewa guna usaha/leasing kebanyakan dibuat secara notariil.

Perjanjian leasing yang dibuat secara tertulis menurut Pasal 9 ayat 2 SK Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991, minimal harus berisi atau memuat keterangan-keterangan rinci mengenai :

1. jenis transaksi leasing,
2. nama dan alamat masing-masing pihak,
3. nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal,
4. harga perolehan, nilai pembiayaan pembayaran leasing, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa leasing, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan asuransi atas barang modal yang dilease,
5. masa leasing,
6. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi leasing yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee

dalam hal barang modal yang dilease dengan hak opsi (*finance lease*) hilang, rusak, atau tidak berfungsi karena sebab apapun,

7. hak opsi bagi lessee dalam hal finance lease,
8. tanggung jawab para pihak atas barang modal yang dileasekan.

Menurut Edy P. Soekadi³⁴, suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal seperti berikut :

1. subyek perjanjian,
2. obyek perjanjian,
3. jangka waktu lease,
4. imbalan jasa leasing serta cara pembayarannya,
5. hak opsi,
6. kewajiban perpajakan,
7. penutupan asuransi,
8. tanggung jawab atas obyek perjanjian finance lease,
9. akibat kejadian lalai,
10. akibat rusak atau hilangnya obyek perjanjian,
11. jaminan,

34. Eddy P. Soekadi, op.cit. hal. 154-157.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode yang dipergunakan adalah metode yuridis empiris, yaitu metode yang melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan atau efektifitas hukum yang berlaku dalam masyarakat. Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian sewa guna usaha/leasing, di antaranya adalah :

1. Buku III KUH Perdata tentang Perikatan,
2. SK Menkeu RI No. KEP-38/MK/IV/II/1972 tentang Lembaga Keuangan, yang telah diubah dengan SK Menkeu RI No.562/KMK.011/1982,
3. Keppres RI No. 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan,
4. SK Menkeu RI No.1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah diubah dengan SK Menkeu RI No. 1256/KMK.00/1989, dan terakhir diubah dengan SK Menkeu RI No.448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan,

5. SK Menkeu RI No.634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing),
6. SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing).

Sedangkan aspek empiris dari penelitian ini adalah praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, terutama mengenai prosedur mekanisme leasing, tanggung jawab lessee dan lessor terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing, serta hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing tersebut serta cara mengatasinya. Kedua aspek tersebut oleh penulis kemudian diamati, diteliti dan dianalisa dalam praktek pelaksanaannya di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan atau mempunyai

gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti³⁵.

Dalam penelitian ini akan digambarkan peraturan perundang-undangan mengenai perjanjian sewa guna usaha/leasing, kemudian dikaitkan dengan kenyataan dalam pelaksanaan tanggung jawab lessee terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang. Melalui penggambaran tersebut kemudian dilakukan analisa.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah studi kasus, dengan demikian kesimpulan yang diperoleh tidak berlaku umum, akan tetapi hanya berlaku bagi obyek yang dijadikan penelitian dalam penulisan ini yaitu PT Orix cabang Semarang, sedangkan subyek penelitian adalah lessee atau debitur dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah meliputi data primer dan data skunder.

1. Data Primer

³⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta 1991, hal. 8-9

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat³⁶. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara, yaitu percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu³⁷.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan pimpinan dan staff dari PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

2. Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan³⁸. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 52.

³⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung 1990, hal. 135

³⁸ Loc. Cit

5. Metode Penyajian Data

Setelah data terkumpul dari hasil wawancara maupun studi kepustakaan, maka data tersebut dianalisa untuk mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas. Langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Editing, yaitu proses memeriksa dan meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Dalam proses editing ini dilakukan pembetulan data yang keliru, menambahkan data yang kurang, dan melengkapi data yang belum lengkap³⁹. Melalui proses editing, penulis telah mengumpulkan dan meneliti data yang berkaitan dengan tanggung jawab lessee terhadap obyek leasing dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.
2. Interpretasi, yaitu proses meninjau data dan bahan dalam konteks yang lebih luas, dan memberikan penafsiran-penafsiran terhadap gejala-gejala yang tersembunyi di belakang data yang ditulis serta dihubungkan dengan teori-teori dan ketentuan-ketentuan yang ada⁴⁰.

³⁹ Ibid, hal 64.

⁴⁰ H. Mursaleh dan Musanif, *Pedoman Membuat Skripsi*, Sinar Grafika, Jakarta 1985, hal.18.

6. Metode Analisis Data

Proses analisa data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, dan sebagainya⁴¹.

Metode data yang akan dipergunakan adalah analisa kualitatif, yaitu analisa terhadap data yang diperoleh, yang sulit diukur dengan angka⁴². Metode ini dilakukan terhadap data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif dalam bentuk uraian untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Selanjutnya hasil analisa tersebut dituangkan secara sistematis dalam bentuk karya ilmiah.

⁴¹ Lexy Moleong, op.cit, hal 190.

⁴² Bambang Waluyo, op.cit, hal.77.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT Orix Indonesia Finance (ORIF) Cabang Semarang.

PT Orix Indonesia Finance atau biasa disingkat dengan PT ORIF adalah merupakan perusahaan leasing yang didirikan pada tanggal 21 April 1975 dengan nama Orient Bina Usaha Leasing (OBUL). Modal yang disetor oleh PT Orix Indonesia Finance seperti yang tersebut di dalam Anggaran Dasarnya adalah sebesar 30 (tiga puluh) Milyard rupiah, dengan kepemilikan sahamnya dipegang oleh Orix Corporation Japan sebesar 83%, Yayasan Kesejahteraan Karyawan BI sebesar 15%, dan PT Bina Usaha Indonesia 1,7%.⁴³

Kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh PT Orix Indonesia Finance adalah *car finance/leasing, equipment lease, housing finance, factoring, corporate finance and syndication, serta operating lease*. Kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan oleh PT Orix Indonesia Finance melalui kantor-kantor cabangnya yang terdapat di Bandung,

⁴³ Data sekunder, Corporate Profile PT Orix Indonesia Finance, Jakarta 1999.

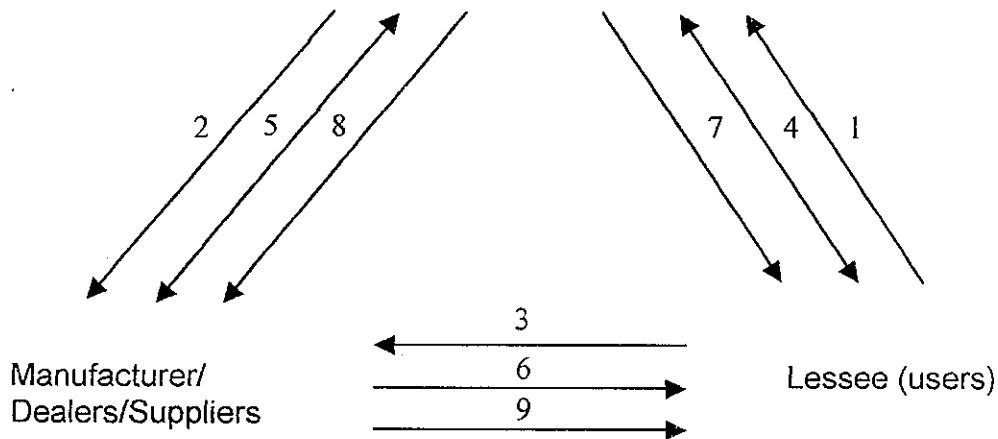
o Semarang, Solo, Surabaya, Medan, Palembang, dan Jakarta. Pengawasan terhadap kegiatan usaha pembiayaan pada kantor-kantor cabang dilakukan oleh kantor pusat yang berada di Wisma Kyoei Prince lantai 24, Jalan Jendral Soedirman Kav 3-4 Jakarta 10220.

PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang adalah salah satu cabang yang terletak di kota Semarang, setiap kegiatan pembiayaan yang dilakukannya berada di bawah pengawasan kantor pusat, termasuk perjanjian-perjanjian leasing yang dibuat dan disepakati dalam kegiatan pembiayaan tersebut.

Pada setiap kantor cabang PT Orix Indonesia Finance terdapat prosedur mekanisme leasing yang sama, demikian pula dengan PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang. Prosedur mekanisme leasing ini sangat diperlukan dalam proses pembuatan perjanjian leasing, sebab dalam prosedur tersebut terdapat tahapan-tahapan yang mengatur setiap tindakan yang harus diambil oleh para pihak, sehingga dapat dipastikan bahwa proses pembuatan perjanjian tersebut dapat berjalan dengan teratur dan sistematis sesuai kehendak para pihak sampai pada detik tercapainya atau lahirnya perjanjian tersebut yang ditandai dengan penandatanganan kontrak leasing.

Berikut ini adalah prosedur mekanisme leasing yang terdapat di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang : ⁴⁴

PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang (lessor)



Tahap pertama dalam prosedur mekanisme leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang dimulai dengan pengajuan permohonan fasilitas leasing oleh *lessee* atas suatu barang tertentu kepada PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang sebagai pihak *lessor*, yaitu dengan cara mengisi dan menyerahkan formulir permohonan yang telah disediakan oleh *lessor* disertai dengan dokumen pelengkap yaitu :⁴⁵

- a Kartu Tanda Penduduk dari suami isteri
- b Kartu keluarga

⁴⁴ Data sekunder, Corporate Profile PT Orix Indonesia Finance, Jakarta 1999.

⁴⁵ Nunuk Hidayat, wawancara pribadi kepala bagian marketing PT ORIF Semarang.

- c Rekening koran selama 3 bulan terakhir
- d SIUP / NPWP
- e Surat Kuasa jika *lessee* bertindak sebagai kuasa atau wakil
- f Dokumen-dokumen lain yang dianggap perlu.

Dalam tahap pertama ini terdapat ketentuan yaitu bahwa *lessee* diperbolehkan untuk terlebih dahulu memilih dan menentukan barang yang diinginkannya serta menunjuk *manufacturers/dealers/suppliers* dari barang yang diinginkannya tersebut sebelum mengajukan permohonan fasilitas leasing ke pihak lessor, jadi dalam hal ini lessor tidak perlu mencarikan *manufacturers/dealers/suppliers* dari barang yang diinginkan oleh *lessee* tersebut.

Pada tahap kedua, lessor melakukan pemesanan barang yang diinginkan oleh *lessee* dalam permohonan fasilitas leasing pada suatu *manufacturers/dealers/suppliers*, dan pada tahap ketiga *lessee* memilih dan menentukan barang yang diinginkannya pada *manufacturers/dealers/suppliers*, dimana lessor telah melakukan pemesanan atas barang tersebut. Tahap kedua dan ketiga ini bisa ditiadakan jika dalam tahap pertama *lessee* telah memilih dan menentukan barang yang diinginkannya serta menunjuk *manufacturers/dealers/suppliers* dari barang tersebut.

Dalam hal lessor dan lessee telah mencapai kesepakatan untuk melanjutkan transaksi leasing menjadi perjanjian leasing, maka pada tahap keempat kedua belah pihak tersebut dapat menandatangani kontrak leasing dengan syarat dan kondisi yang telah disetujui oleh lessee. Pada saat yang sama, lessee juga dapat menandatangani kontrak asuransi untuk barang yang dilease dengan perusahaan asuransi yang telah ditunjuk oleh lessor seperti yang tercantum dalam kontrak leasing.

Setelah kontrak leasing ditandatangani maka pada tahap kelima lessor dan manufacturers/dealers/suppliers dapat menandatangani kontrak pembelian barang tersebut. Penandatanganan kontrak pembelian barang tersebut kemudian diikuti dengan pengiriman barang yang dilakukan oleh manufacturers/dealers/suppliers kepada lessee. Pengiriman barang itu merupakan tahap keenam dalam prosedur mekanisme leasing seperti yang tersebut dalam gambar diatas.

Pada tahap ketujuh, lessee menerima barang yang dikirim oleh manufacturers/dealers/suppliers dan menandatangani pernyataan penerimaan barang leasing. Tahap ini merupakan tahap dimulainya jangka waktu leasing yang kemudian diikuti dengan pembayaran sewa leasing oleh lessee kepada lessor.

Berdasarkan pernyataan penerimaan barang leasing dari lessee, lessor kemudian melakukan pembayaran terhadap barang tersebut pada manufacturers/dealers/suppliers, sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak pembelian barang. Pembayaran yang dilakukan oleh lessor ini masuk dalam tahap kedelapan.

Pada tahap terakhir, yaitu tahap kesembilan, manufacturers/dealers/suppliers memberikan pelayanan lanjutan kepada lessee berupa garansi atau jaminan perawatan terhadap peralatan yang sudah diterima.

2. Tanggung jawab lessee dan lessor terhadap obyek perjanjian leasing dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang

Dalam suatu perjanjian biasanya terdapat ketentuan yang mengatur mengenai pembagian tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian. Hal ini oleh pembuat perjanjian dimaksudkan untuk menghindari atau menjaga obyek perjanjian dari tindakan-tindakan yang merugikan, yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pembagian tanggung jawab tersebut harus didasarkan pada kesepakatan para pihak dan asas itikad baik dalam perjanjian, karena jangan sampai pembagian-pembagian tersebut nantinya merugikan atau memberatkan salah satu pihak dalam perjanjian.

Ketentuan mengenai pembagian tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian seperti yang tersebut diatas, juga terdapat dalam perjanjian leasing. Dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, pembagian tanggung jawab antara lessee dan lessor terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing telah diatur dan disusun sedemikian rupa sehingga dalam pelaksanaannya diharapkan dapat berjalan dengan seimbang dan saling menguntungkan bagi para pihak. Berikut ini adalah pengaturan dan pembagian tanggung jawab antara lessee dan lessor terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dengan contoh perjanjian sewa guna usaha kendaraan bermotor di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang : ⁴⁶

1. Tanggung jawab lessee terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, diatur dalam ketentuan-ketentuan mengenai :

1. Penyerahan barang leasing

a. Lessee setelah berunding dengan penjual/supplier dan memilih barang leasing yang akan dipakai, dengan ini

⁴⁶ Data sekunder, kontrak sewa guna usaha kendaraan bermotor PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, Pasal 7-14, Pasal 16-17, dan Pasal 21.

mengakui dan menyatakan bahwa lessor tidak bertanggung jawab atas setiap keterlambatan penyerahan barang, tidak adanya penyerahan oleh penjual/supplier dan atas setiap kerusakan, ketidaksesuaian mutu, ketidakcocokan atas suatu barang atau antar bagian barang leasing.

- b. Setelah lessee menerima barang leasing dari penjual/supplier, lessee segera memeriksa keadaan barang leasing dan memastikan bahwa barang leasing tersebut dalam keadaan sempurna. Bilamana lessee menemukan kerusakan atau cacat atau mempunyai keluhan atas barang leasing, maka dengan ini lessee menyatakan bahwa lessee menyetujui untuk menyelesaikan permasalahan kerusakan atau cacat atau keluhan atas barang leasing kepada penjual/supplier dan membebaskan lessor dari tanggung jawab atas setiap kerusakan atau cacat atau keluhan atas barang leasing. Dengan demikian lessee tidak mempunyai hak untuk mengajukan suatu keberatan atau tuntutan apapun di kemudian hari atau keluhan atas barang leasing.

2. Penggunaan barang leasing

- a. Lessee diijinkan memakai barang leasing sesuai dengan perjanjian leasing sejak tanggal lessee menandatangani dan menyerahkan pernyataan penerimaan barang leasing.
- b. Lessor secara resmi telah menerima jaminan leasing (deposit) disertai pula bahwa barang leasing atas biaya lessee telah diasuransikan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian leasing.
- c. Lessee akan menggunakan barang leasing dengan mematuhi undang-undang yang berlaku serta perturan pelaksanaannya, baik dengan pemilik, pemegang, ataupun pengemudi.
- d. Dalam keadaan apapun lessee tidak akan memperkenankan atau mengizinkan barang leasing di kemudian hari oleh siapapun yang tidak memiliki Surat Ijin Mengemudi yang berlaku untuk jenis barang leasing atau digunakan untuk tujuan melawan hukum.
- e. Segala akibat yang timbul karena kelalaian atau pelanggaran terhadap undang-undang adalah menjadi tanggung jawab lessee sendiri.

3. Gugatan dari pihak lain

Segala resiko akibat penggunaan barang leasing, cedera fisik, atau kematian, kerusakan barang leasing atau barang lain, termasuk tuntutan ganti rugi dari pihak lain, adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab lessee dan membebaskan lessor sama sekali dari kemungkinan bertanggung jawab atas tuntutan atau biaya pengacara dari pihak lain.

4. Larangan pemindahan hak atas barang leasing

a. Hak kepemilikan atas barang leasing tetap berada pada lessor, oleh karena itu lessee tidak diperkenankan memindahkan, menjual, menggadaikan, menjaminkan atau dengan cara apapun melepaskan atau menyerahkan barang leasing dalam penguasaan pihak ketiga. Namun lessor mengizinkan pencantuman nama lessee atau orang lain yang ditunjuk oleh lessee dengan persetujuan tertulis dari lessor terlebih dahulu dalam Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), BPKB akan disimpan oleh lessor selama jangka waktu leasing dan akan diberikan kepada lessee bilamana lessee telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan perjanjian leasing.

- b. Jika hak kepemilikan lessor atas barang leasing dirugikan, dilanggar, atau diancam, karena tindakan-tindakan lessee atau pihak manapun juga, maka lessee menanggung segala biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor untuk mengatasi kerugian pelanggaran atau ancaman itu.
5. Perubahan barang leasing
- a. Lessee tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan dan penukaran fungsi barang leasing, khususnya perubahan atau penukaran mesin dan atau jenis atau bentuk dari barang leasing sehingga berbeda dari bentuk dan identitas semula, sebagaimana diuraikan di dalam pernyataan penerimaan barang leasing.
 - b. Namun bila di kemudian hari ternyata terdapat kerusakan atau cacat yang mengharuskan atau menyebabkan barang leasing harus diganti, maka lessee atau supplier tidak diperkenankan untuk mengganti obyek barang leasing tanpa persetujuan terlebih dahulu dari lessor.
6. Pemeliharaan dan pembiayaan barang leasing
- a. Lessee atas biaya dan ongkos sendiri wajib untuk :

1. Patuh dan taat melaksanakan petunjuk pabrik pembuat barang leasing tentang cara pemakaian dan pemeliharaan barang leasing.
 2. Memastikan dan menjamin pemakaian barang leasing dengan cara yang terampil dan baik dan oleh orang yang cakap dan mampu serta memiliki SIM yang berlaku untuk jenis barang leasing.
 3. Memelihara dan memperbaiki barang leasing serta mengganti semua bagian yang hilang atau rusak dengan suku cadang yang diperlukan dan dianjurkan oleh pabrik pembuat barang leasing.
 4. Membayar tepat pada waktunya biaya pendaftaran, lisensi, pajak, pungutan dan pengeluaran lain sehubungan dengan penggunaan dan pemeliharaan barang leasing, serta menjamin agar barang leasing bebas dari tuntutan hukum atau yang berwenang.
- b. Selama jangka waktu leasing, segala resiko yang terjadi atas barang leasing akan menjadi beban dan tanggung jawab lessee, sehingga dengan demikian tidak dapat dijadikan alasan oleh lessee untuk menanggukhan atau menghentikan pembayaran sewa leasing pada lessor.

7. Kehilangan dan/atau kerusakan barang leasing.
- a. Lessee dengan ini menerima dan menanggung segala resiko dan kehilangan dan/atau kerusakan barang leasing atau suatu bagian dari padanya yang timbul karena apapun sejak permulaan jangka waktu leasing.
 - b. Kecuali lessor menentukan lain dalam hal terjadi kehilangan dan/atau kerusakan barang leasing, maka atas beban dan biaya sendiri, lessee segera melakukan tindakan sebagai berikut :
 1. mengganti barang leasing dengan barang yang serupa dalam keadaan bekerja baik, atau
 2. memperbaiki barang leasing menjadi seperti keadaan semula dan bekerja baik.
 - c. Tanpa mengurangi ketentuan dalam huruf (b) , maka jika barang leasing hilang dan/atau tidak dapat diperbaiki sama sekali, termasuk kerusakan yang tidak dapat diperbaiki secara ekonomis atau terjadi pelanggaran atas hak kepemilikan karena sebab apapun, lessee segera membayar kepada lessor seluruh sewa leasing dan kewajiban lain yang terhutang.

- d. Jika ketentuan dalam huruf (b) diberlakukan, maka perjanjian leasing akan tetap mempunyai kekuatan hukum dan berlaku penuh tanpa suatu perubahan.
 - e. Jika ketentuan dalam huruf (c) diberlakukan dan seluruh sewa leasing dan kewajiban lain yang terhutang telah dibayar penuh oleh lessee, maka lessor memindahkan atau menyerahkan kepada lessee hak kepemilikan atas barang leasing.
8. Larangan peyerahan dan/atau pemindahan hak dan kewajiban lessee
- a. Perjanjian leasing bersifat khusus untuk lessee, oleh karena itu lessee tidak diperkenankan menyerahkan dan/atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian leasing kepada pihak lain kecuali atas persetujuan tertulis dari lessor terlebih dahulu.
 - b. Tiada kewajiban pembayaran lessor berdasarkan perjanjian leasing dapat diperhitungkan dengan ketentuan apapun terhadap lessor atau penjual/supplier atau pihak lain atas nama lessor atau pengganti hak lessor.

9. Cidera janji atau ingkar janji

a. Dalam hal lessee lalai untuk memenuhi kewajiban membayar sewa leasing dan/atau hutang lainnya yang telah jatuh tempo menurut perjanjian leasing, atau jika lessee lalai mentaati atau lalai melaksanakan agar melanggar ketentuan perjanjian leasing atau lessor berdasarkan alasan yang wajar menganggap leasing tidak menjamin, maka lessor mempunyai hak penuh tanpa keharusan menyampaikan pemberitahuan atau mengajukan permintaan terlebih dahulu kepada lessee untuk segera menjalankan segala atau salah satu cara seperti di bawah ini :

1. meminta sebagian atau seluruh sewa leasing yang terhutang selama jangka waktu pertama dan semua biaya serta semua ongkos berdasarkan perjanjian leasing yang jatuh tempo harus segera dan seketika dibayar oleh lessee secara tunai pada waktu ditagih.
2. mengambil atau menarik kembali barang leasing dengan atau tanpa bantuan pengadilan dan/atau alat-alat negara dan/atau pejabat pemerintah dan/atau pihak lain yang berhak memasuki tanah dan/atau pekarangan dan/atau bangunan serta barang yang tidak bergerak lainnya yang

diduga menjadi tempat-tempat penyimpanan barang tersebut.

3. meminta bantuan pihak yang berwajib, instansi pemerintah dan/atau pihak lain agar lessee melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian leasing dan mulai saat itu lessee harus segera menghentikan segala bentuk pemakaian barang leasing.
 4. mengakhiri dan/atau membatalkan perjanjian leasing dan menuntut lessee membayar seluruh nilai kerugian dan kerusakan serta kehilangan keuntungan lessor.
 5. menjual dan/atau memberikan barang leasing kepada orang atau pihak lain.
- b. Untuk maksud ketentuan dalam huruf (a) angka 2 dan 3, dalam pelaksanaan pengambilan dan penarikan kembali barang leasing, maka bersamaan dengan perjanjian leasing ini lessee memberikan hak dan kekuasaan mutlak yang seluas-luasnya kepada lessor yang tidak dapat dicabut atau dibatalkan kembali dengan cara dan alasan apapun, dan oleh karenanya para pihak sepakat untuk mengabaikan dan mengesampingkan Pasal 1813 dan 1814 KUH Perdata, untuk memasuki tempat barang leasing berada dan menarik

atau mengambil kembali barang leasing apabila perlu secara paksa tanpa suatu halangan atau gangguan dari lessee dan/atau pegawai dan/atau pesuruh dan/atau orang yang ditunjuk dan mendapat perintah dari lessee. Lessee menjamin sepenuhnya dan bertanggung jawab penuh serta menanggung segala resiko apabila terjadi sesuatu halangan dan/atau gangguan dalam pelaksanaan lessor mengadakan pengambilan atau penarikan kembali barang leasing baik secara paksa ataupun tidak.

- c. Untuk maksud pengakhiran perjanjian leasing dan/atau penarikan atau pengambilan kembali barang leasing, para pihak dengan ini sepakat untuk mengabaikan dan/atau mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata dan oleh karenanya setiap pelaksanaannya hal tersebut tidak perlu dan/atau tidak diharuskan terlebih dahulu meminta keputusan badan peradilan.
- d. Jika lessee mengajukan keberatan atau gugatan kepada lessor atau kepada pihak yang wajib atau badan peradilan, maka lessee menyetujui segera menghentikan segala bentuk pemakaian barang leasing, dan lessor tetap

dapat melaksanakan seluruh hak-haknya berdasarkan perjanjian leasing.

- e. Walaupun lessor memilih salah satu dari cara-cara penanggulangan yang tercantum dalam ketentuan ini, namun lessee tidak dibebaskan dari setiap tanggung jawab kepada pihak-pihak lain yang timbul karenanya.

10. Asuransi

- a. Lessee atas kebijaksanaan sendiri mengasuransikan barang leasing atas nama lessor pada perusahaan asuransi menurut pilihan lessor selama berlakunya perjanjian sewa guna usaha atas biaya lessee, kecuali ditentukan lain oleh lessor. Lessor menentukan resiko barang leasing yang diasuransikan sekurang-kurangnya atau suatu jumlah yang dapat menutupi nilai kerugian, disetujui lessee atas kebijaksanaan sendiri, dapat mengasuransikan barang leasing terhadap kemungkinan tuntutan pihak ketiga yang timbul karena penitipan atau pemakaian barang leasing, namun asuransi tersebut harus disetujui dan atas nama lessor, sedangkan biayanya atas beban lessee. Lessee akan segera membayar kepada lessor semua premi asuransi yang telah ditutup dan atas setiap

pemberitahuannya lessee tidak akan melakukan suatu tindakan yang dapat mengakibatkan asuransi yang ditutup dalam ketentuan ini menjadi batal. Semua polis asuransi yang asli dan pembaharuannya harus atas nama lessor dan harus disimpan oleh lessor. Lessor harus memberikan kepada lessee salinan polis asuransi dan lessee menyetujui untuk diikat dengan dan memenuhi semua syarat-syarat dan ketentuan polis tersebut. Apabila pihak perusahaan asuransi tidak mampu, bangkrut, ingkar atau karena hal apapun tidak mampu memenuhi kewajiban terhadap tuntutan claim asuransi tersebut, maka hal ini merupakan tanggung jawab lessee sepenuhnya dan lessee harus membayar kepada lessor sesuai dengan jumlah nilai kerugian yang telah disepakati.

- b. Bilamana terjadi kerusakan,kehilangan atau resiko lain pada barang leasing maka lessee harus segera melaporkan secara tertulis kepada lessor dan instansi yang terkait guna memperoleh dokumen yang diperlukan dalam prosedur claim asuransi. Kegagalan, keterlambatan claim yang disebabkan kelalaian dalam pembuatan laporan adalah tanggung jawab lessee, dan lessee harus mengganti

kerugian kepada lessor sesuai dengan jumlah nilai kerugian yang telah disepakati.

- c. Hasil asuransi yang dibayarkan sehubungan dengan suatu tuntutan terhadap asuransi tersebut harus terlebih dahulu digunakan untuk memperbaiki sebab tuntutan tersebut. Namun dengan ketentuan bahwa hasil asuransi yang dibayarkan sehubungan dengan atau penghancuran, kerusakan atau pencurian yang melebihi jumlah yang diperlukan untuk melakukan perbaikan yang memuaskan, atas permintaan lessor dapat digunakan baik untuk menggantikan barang leasing atau untuk melunasi angsuran pembiayaan yang belum dibayar kepada lessor oleh lessee berdasarkan perjanjian serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan ini suatu kelebihan yang melebihi seluruh jumlah yang harus dibayar oleh lessee kepada lessor harus dibayarkan kepada lessee dan setiap kekurangan wajib dibayar oleh lessee kepada lessor.
- d. Sampai uang ganti rugi asuransi dibayar penuh dan diterima oleh lessor, dan uang tersebut cukup untuk menutupi angsuran pembiayaan yang belum terbayar, lessee wajib

tetap membayar angsuran pembiayaan menurut perjanjian serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan ini.

2. Tanggung jawab lessor terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia finance cabang Semarang, tidak diatur secara jelas, namun dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam ketentuan mengenai larangan pemindahan hak atas barang leasing oleh lessee, hak kepemilikan atas barang leasing tetap berada pada lessor, ini berarti bahwa tanggung jawab secara hukum atas barang tersebut ada pada lessor, karena status barang tersebut adalah milik lessor, sehingga segala akibat hukum yang terjadi pada barang tersebut adalah menjadi tanggung jawab lessor. Namun dalam prakteknya tanggung jawab lessor tersebut kemudian dipindahkan ke tangan lessee sebagai pihak pengguna barang, segala akibat hukum yang terjadi selama penggunaan barang tersebut akhirnya menjadi tanggung jawab lessee sepenuhnya.
2. Dalam ketentuan mengenai perubahan barang leasing, kehilangan dan/atau kerusakan barang leasing, larangan penyerahan dan/atau pemindahan hak dan kewajiban lessee, asuransi, serta pemeriksaan barang leasing, setiap perbuatan

atau tindakan lessee yang berhubungan dengan barang leasing harus mendapat persetujuan dari lessor, ini menunjukkan bahwa lessor bertanggung jawab atas keadaan barang leasing dari setiap perbuatan atau tindakan lessee. Tanggung jawab lessor tersebut biasanya diwujudkan dalam tindakan pemeriksaan barang leasing yang dilakukan di tempat barang leasing disimpan dan/atau dipakai.

2. Hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang pada umumnya disebabkan oleh :⁴⁷

a. Faktor non yuridis, yaitu :

1. Dari pihak lessee

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing, lessee dapat menimbulkan keadaan tertentu yaitu :

a. Wanprestasi

Bentuk wanprestasi dari lessee antara lain adalah :

1. lessee tidak membayar sewa leasing pada waktu yang telah ditentukan.
2. lessee membayar sewa leasing tetapi terlambat.

⁴⁷ Nunuk Hidayat, SE, wawancara pribadi, KaBag Marketing PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang tertanggal 3 Juli 2003

3. lessee membayar sewa leasing tetapi hanya sebagian.
 4. lessee tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran sewa leasing.
- b. Lessee melakukan tindakan-tindakan yang seharusnya tidak boleh dilakukan karena bertentangan dengan perjanjian leasing dan dapat diancam dengan sanksi pidana, tindakan-tindakan tersebut antara lain adalah :
1. menjual barang leasing
 2. menyewakan barang leasing tersebut kepada orang lain.
 3. merusak label milik lessor yang ditempelkan pada barang modal sebagai tanda pengenal/identitas bahwa barang modal tersebut adalah milik lessor.
 4. tindakan-tindakan lain yang merugikan lessor, karenanya dapat diancam sanksi pidana.
- c. Lessee melakukan tindakan-tindakan yang berkaitan langsung dengan cara pembayaran sewa leasing, yaitu lessee menghendaki pemakaian cek mundur sebagai sarana pembayaran, tetapi pada akhir masa berlakunya cek tersebut, dana yang seharusnya dibayarkan ternyata tidak ada, dengan kata lain cek mundur tersebut adalah cek kosong.

- d. Lessee melakukan tindakan-tindakan yang disebabkan oleh adanya mismanagement dalam bisnisnya, sehingga berakibat kewajiban lessee tidak dapat ditunaikan, karena mismanagement tersebut mempengaruhi atau mengakibatkan tidak lancarnya cash flow dalam perusahaannya.
- e. Lessee melakukan tindakan-tindakan karena faktor karakter dari lessee sendiri, setelah transaksi leasing mulai berjalan ternyata baru diketahui bahwa karakter lessee kurang baik, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan kesulitan, bahkan kerugian bagi lessor.

2. Dari pihak ketiga

Pihak ketiga yang dimaksud dalam hal ini adalah pelanggan atau customers dari lessee dan semua pihak yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung dalam transaksi leasing. Lessee yang berupa perusahaan dalam melakukan usahanya memiliki pelanggan atau customers yang memakai produk yang dihasilkannya. Apabila pelanggan atau customers tersebut melakukan wanprestasi terhadap lessee, maka hal ini akan berakibat buruk pada lessee karena bisa menyebabkan lessee tidak memiliki dana yang seharusnya disetorkan kepada

lessor, hal ini merupakan suatu lingkaran atau rentetan transaksi yang saling berhubungan satu sama lain, dan mempunyai hubungan sebab akibat.

b. Faktor-faktor yuridis

1. faktor-faktor tak terduga

Faktor-faktor tak terduga adalah suatu situasi, kondisi, dan keadaan yang dapat membuat transaksi leasing terhambat. Keadaan yang dimaksud di sini adalah berupa keputusan atau kebijaksanaan pemerintah yang mengatur dibidang ekonomi, keuangan, dan industri. Kebijakan pemerintah ini tertuang dalam keputusan maupun peraturan perundang-undangan yang dapat berakibat langsung maupun tidak langsung terhadap usaha leasing, contohnya adalah kebijaksanaan uang ketat atau *tight money policy* yang pernah terjadi sekitar tahun 1991, yang kemudian menyebabkan susahnya mencari fasilitas kredit.

2. faktor yuridis yang bersifat final

Faktor yuridis yang bersifat final maksudnya adalah peraturan atau sumber perundang-undangan lainnya yang baru dikeluarkan untuk mengganti peraturan lama yang mengatur tentang kegiatan leasing secara langsung. Dengan

dikeluarkannya peraturan baru tersebut maka segala sesuatu yang berhubungan dengan praktek leasing harus berubah dan mengikuti ketentuan yang baru.

Upaya atau cara yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang seperti yang tersebut di atas, antara lain adalah :⁴⁸

a. Faktor non yuridis, yaitu :

1. Pengenaan denda

Dalam perjanjian leasing biasanya lessor mensyaratkan denda sebagai sanksi atas keterlambatan lessee di dalam membayar sewa leasing. Denda ini dimaksudkan untuk memacu lessee agar tidak wanprestasi.

2. Jaminan

Pemberian jaminan dimungkinkan dalam perjanjian leasing, hanya saja besar nilai jaminan tidak sama dengan besar nilai jaminan pada perjanjian kredit perbankan. Jaminan dalam perjanjian leasing hanya bersifat tambahan, karena yang terpenting adalah kelayakan

⁴⁸ ibid

proyek lessee. Jaminan yang dapat diberikan oleh lessee kepada lessor adalah sebagai berikut :

- a. *Security deposit*
 - b. *Corporate guarantee*
 - c. *Cross guarantee*
 - d. *Bank garansi*
 - e. Deposito atau bentuk *cash collateral* lainnya
 - f. Jaminan kebendaan
 - g. Personal guarantee
3. Upaya atau cara yang dilakukan perusahaan leasing pada umumnya dalam hal lessee melakukan wanprestasi adalah :
- a. Jika cek yang diberikan oleh lessee ditolak, maka pihak marketing lessor dalam waktu 1x24 jam melihat dan menyelidiki dulu sebab dan alasan mengapa cek sampai ditolak oleh bank, kemudian dilakukan pendekatan kepada lessee dengan menanyakan sebab-sebab alasan tersebut. Jika kesulitan yang dikemukakan lessee masuk akal dan dapat diterima secara logika maka lessor akan memberikan kesempatan waktu lagi bagi lessee untuk memenuhi prestasinya.

- b. Jika ternyata belum ada reaksi dari lessee untuk berupaya memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka lessor akan memberikan surat peringatan pertama kepada lessee.
 - c. Lessor akan memberikan peringatan kedua jika lessee belum juga berupaya memenuhi prestasinya.
 - d. Lessor memberikan peringatan yang terakhir yaitu yang ketiga, namun hal ini tergantung dari kebijaksanaan yang dimiliki oleh masing-masing lessor. Peringatan akan terus diberikan oleh lessor sampai batas kesabaran lessor habis.
 - e. Jika peringatan-peringatan tersebut tidak ada hasilnya, maka langkah selanjutnya lessor mengajak musyawarah atau negosiasi untuk mencari penyelesaian terbaik dari masalah tersebut.
 - f. Upaya berikutnya adalah dengan jalan reposesing terhadap barang leasing dari tangan lessee yang dilakukan oleh lessor karena lessee wanprestasi.
 - g. Guna menutup kerugiannya, lessor setelah melakukan reposesing kemudian menjual barang tersebut ke pasar bekas.
- b. Faktor yuridis, yaitu :
- 1. jika langkah-langkah yang ditempuh di atas tidak ada hasilnya, bahkan penjualan barang leasing tersebut ke pasar bekas ternyata

masih kurang untuk menutup kerugian yang diderita lessor, maka lessor dapat mulai melakukan upaya hukum dengan cara meminta fiat eksekusi dari pengadilan terhadap barang jaminan dari lessee ataupun cara lain yang sah menurut hukum yang berkaitan dengan barang jaminan lessee guna kepentingan lessor, entah itu dengan cara sita jaminan atau upaya hukum lain. Disinilah arti penting dari pemberian jaminan dalam praktek perjanjian leasing, walaupun pemberian jaminan tersebut sifatnya hanya tambahan saja.

2. upaya terakhir yang dilakukan lessor adalah meminta penyelesaian secara hukum dengan jalan membawa perkara ke pengadilan. Upaya ini merupakan upaya terakhir yang terpaksa dilakukan oleh lessor, walaupun melalui upaya ini nantinya akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

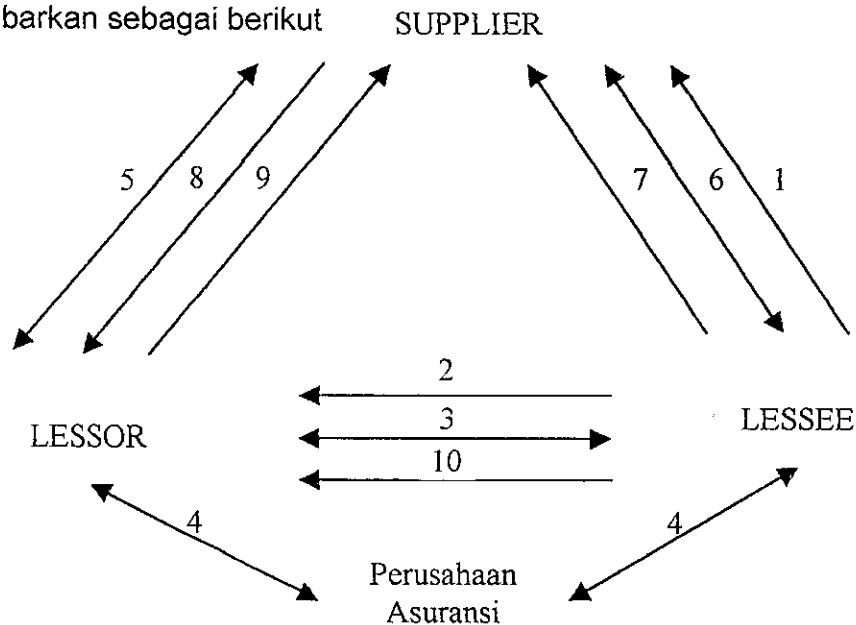
B. PEMBAHASAN

1. Posedur Mekanisme Perjanjian Leasing di PT Orix Indonesia Finance Cabang Semarang

Dalam suatu transaksi leasing, para pihak yang terlibat adalah lessor, lessee, supplier, dan kreditur. Para pihak tersebut kemudian saling mengikatkan dirinya satu sama lain dalam sebuah perjanjian leasing. Dalam proses pembuatan perjanjian leasing, para pihak yang terlibat

harus melalui suatu tahapan atau prosedur yang dinamakan dengan prosedur mekanisme leasing.

Menurut Ahmad Anwari ⁴⁹, prosedur mekanisme leasing pada umumnya terdiri dari beberapa tahapan yang secara garis besar dapat digambarkan sebagai berikut



Pada tahap pertama lessee bebas memilih dan menentukan barang yang dibutuhkan, mengajukan penawaran harga dan menunjuk supplier barang yang dimaksud, selanjutnya pada tahap kedua lessee mengisi dan menyerahkan formulir permohonan fasilitas leasing kepada lessor disertai dokumen pelengkap nya.

⁴⁹ Ahmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1986, hal 49-50.

Pada tahap ketiga lessor mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas leasing dengan syarat-syarat dan kondisi yang telah disetujui oleh lessee (lama kontrak pembayaran sewa leasing), dengan demikian pada tahap ini kontrak leasing dapat langsung ditandatangani.

Pada saat yang sama atau pada tahap keempat, lessee dapat menandatangani kontrak asuransi untuk barang yang dilease dengan perusahaan asuransi yang disetujui oleh lessor, seperti yang tercantum dalam kontrak leasing antara lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.

Setelah kontrak leasing dan kontrak asuransi ditandatangani maka pada tahap kelima lessor akan menandatangani kontrak pembelian barang dengan supplier dari barang tersebut.

Penandatanganan kontrak pembelian barang antara lessor dan supplier kemudian diikuti dengan pengiriman barang yang dilease oleh supplier ke lokasi lessee. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi barang tersebut supplier akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual. Pengiriman barang dan penandatanganan perjanjian purna jual oleh supplier ini merupakan tahap keenam dari skema prosedur mekanisme leasing diatas.

Pada tahap ketujuh setelah lessee menerima barang dari supplier kemudian ia menandatangani tanda terima barang tersebut dan meyerahkannya kepada supplier.

Pada tahap ke delapan, supplier menyerahkan surat tanda terima berupa bukti pemilikan dan pemindahan pemilikan barang yang dilease kepada lessor, dan kemudian diikuti dengan pembayaran harga barang yang dilease oleh lessor kepada supplier pada tahap kesembilan.

Pada tahap terakhir yaitu tahap kesepuluh, lessee membayar sewa leasing secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak leasing.

Sampai saat ini belum dijumpai adanya ketentuan khusus yang mengatur prosedur mekanisme leasing. Prosedur yang ada saat ini merupakan prosedur yang berasal dari kebijaksanaan masing-masing perusahaan sewa guna usaha/leasing yang tunduk pada ketentuan dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan, demikian pula dengan prosedur mekanisme leasing yang terdapat pada PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, yang selama ini merupakan hasil dari kebijaksanaan PT Orix sendiri, namun pengaturannya tetap disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang berlaku seperti KUHPerdata dan peraturan-peraturan tentang leasing.

Ketentuan dalam buku III KUHPerdata selain mengikat bagi pelaksanaan prosedur mekanisme leasing, juga mengikat bagi perjanjian sewa guna usaha/leasing yang lahir karenanya, namun secara teknis pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing telah diatur secara khusus oleh ketentuan yang terdapat dalam Pasal 13 ayat 1 bagian c SK. Menkeu RI Nomor 1251/KMK.013/1988 serta Pasal 9 dan 20 SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut, perjanjian leasing yang dibuat dan disepakati oleh para pihak harus berbentuk perjanjian tertulis dan menggunakan Bahasa Indonesia, serta mekanisme harus berisi atau memuat ketentuan-ketentuan rinci mengenai:

- a. Jenis transaksi leasing.
- b. Nama dan alamat masing-masing pihak.
- c. Nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal.
- d. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran leasing, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa leasing, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan mengenai asuransi atas barang modal yang dilease.
- e. Masa leasing.
- f. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi leasing yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee

dalam hal barang modal yang dilease dengan hak opsi (*finance lease*) hilang, rusak, atau tidak berfungsi karena sebab apapun.

- g. Hak opsi bagi lessee dalam hal *finance lease*.
- h. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang di/leasekan.

Dengan dikeluarkannya SK Menkeu tersebut di atas, maka perusahaan-perusahaan leasing wajib menyesuaikan perjanjian sewa guna usaha/leasing yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas. Sedangkan untuk prosedur mekanisme leasing yang sudah ada, selama pelaksanaannya tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Buku III KUHPerdara dan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam praktek perjanjian leasing, maka masih bisa dipergunakan atau masih berlaku.

2. Tanggung Jawab Lessee dan Lessor Terhadap Obyek Perjanjian Leasing dalam Praktek Perjanjian Leasing Di PT Orix Indonesia Finance Cabang Semarang.

Menurut Pasal 9 ayat 2 bagian h SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991 disebutkan bahwa perjanjian sewa guna usaha/leasing yang dibuat secara tertulis oleh para pihak harus memuat ketentuan-ketentuan dan keterangan-keterangan rinci, yang salah satunya adalah ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak atas barang

modal yang dileasekan. Hal ini juga ditegaskan oleh Eddy P. Soekadi⁵⁰ yaitu bahwa suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal yang salah satunya adalah mengenai tanggung jawab para pihak atas obyek perjanjian.

Dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing telah diatur secara jelas dan rinci sesuai dengan ketentuan dalam SK Menkeu seperti yang tersebut di atas. Pengaturan mengenai tanggung jawab tersebut dapat dilihat dalam perjanjian leasing yang dibuat secara standar, yaitu berupa formulir perjanjian leasing yang telah dipersiapkan oleh PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.

Pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam praktek perjanjian leasing pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan dalam perjanjian tersebut. Jenis pembiayaan yang biasanya dipergunakan dalam praktek perjanjian leasing adalah jenis *financial lease* dan *operating lease*. Dalam jenis *financial lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing seluruhnya dibebankan pada lessee, termasuk segala resiko yang timbul dari

⁵⁰ Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta

penggunaan obyek tersebut, sedangkan dalam *operating lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing seluruhnya dibebankan pada lessor, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut. Pengaturan dalam *operating lease* ini sama dengan pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa biasa.

Pada umumnya tanggung jawab terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing yang terdapat dalam praktek perjanjian leasing adalah tanggung jawab mengenai :

- a. Penggunaan barang leasing.
- b. Pemeliharaan barang leasing.
- c. Kenilangan dan/atau kerusakan barang leasing karena sebab apapun.
- d. Wanprestasi atau ingkar janji dari lessee.
- e. Pembiayaan barang leasing, yaitu meliputi biaya asuransi, pajak, bunga, dan lain-lain.
- f. Resiko-resiko yang terjadi atas barang leasing selama masa leasing berlangsung.

Pembagian dan pengaturan tanggung jawab tersebut di atas oleh para pihak dalam perjanjian leasing harus dilakukan berdasarkan atas itikad baik dan keadilan, seperti yang diatur dalam ketentuan buku III

KUHPerdata, semua ketentuan mengenai perjanjian dan perikatan yang berlaku dalam hukum perjanjian juga harus dijadikan pedoman dalam pembagian dan pengaturan tersebut. Pelaksanaan atau prestasi dari tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam prakteknya harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata.

Ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam pelaksanaannya selain mengikat bagi para pihak dalam perjanjian juga mengikat bagi para ahli waris yang memperoleh hak dan pihak ketiga, seperti yang diatur dalam Pasal 1315-1318 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Jadi apabila selama masa leasing *lessee* meninggal dunia, maka perjanjian leasing akan tetap berlaku dan seluruh kewajiban *lessee* harus ditanggung oleh ahli warisnya. Ketentuan ini juga berlaku bagi pihak ketiga jika sebelumnya sudah ditentukan dalam perjanjian leasing.

Apabila dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan mengenai tanggung jawab terhadap obyek leasing, maka ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi atau ingkar janji tersebut dapat berupa perbuatan-perbuatan:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tatapi tidak sebagian seperti yang dijanjikannya.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap perbuatan-perbuatan tersebut di atas, maka pihak yang melakukannya dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. Membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan berupa biaya, rugi dan bunga.
- b. Pembatalan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara di pengadilan.

Ketentuan-ketentuan mengenai sanksi-sanksi ini diatur dalam Pasal 1237 ayat 2, Pasal 1243 – 1252, Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 181 ayat 1 HIR. Selain itu para pihak dalam perjanjian leasing juga bisa menetapkan sanksi-sanksi lain dalam perjanjian yang dibuatnya berdasarkan kesepakatan bersama, namun tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara tersebut.

3. Hambatan-Hambatan Yang Biasa Timbul Pada Sistem dan Pelaksanaan Perjanjian Leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang Serta Cara Mengatasinya.

Setiap kegiatan usaha pasti mempunyai resiko, demikian pula dengan usaha leasing. Menurut Prof. Subekti, S.H,⁵¹ Resiko adalah suatu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.

Resiko yang terdapat dalam usaha leasing seringkali menjadi penghambat bagi kegiatan usaha perusahaan-perusahaan leasing. Demikian pula dengan resiko yang terdapat pada sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance Cabang Semarang, yang sering menjadi penghambat bagi kegiatan usaha yang dilaksanakannya.

Penyebab timbulnya resiko yang bisa menjadi penghambat dalam sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing antara lain adalah :

- a. Wanprestasi atau ingkar janji dari pihak lessee,

Menurut Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal⁵², wanprestasi atau ingkar janji dari pihak lessee dapat berupa tindakan :

1. menunda-nunda pembayaran sewa leasing yang harusnya dibayar.

⁵¹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, hal

⁵² Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis dalam leasing*, Rineka Cipta, Jakarta 1994, hal 46-47.

2. membayar sewa leasing tetapi terlambat.
 3. membayar sewa leasing tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.
 4. terlambat membayar denda atau sama sekali tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar sewa leasing.
 5. tidak mampu membayar sewa leasing karena pailit atau bangkrut.
 6. sengaja tidak membayar sewa leasing yang sudah jatuh tempo pembayarannya.
 7. mengalihkan barang leasing pada pihak lain.
 8. menjaminkan barang leasing sebagai jaminan hutang.
 9. menjual barang leasing dengan tujuan untuk melepaskan diri dari kewajiban membayar sewa.
 10. menghilangkan label leasing.
- b. Musnah, hilang atau rusaknya barang leasing, baik yang disebabkan oleh lessee maupun oleh sebab apapun.
- c. Faktor-faktor dari segi yuridis yang bersifat final yaitu berupa peraturan atau sumber perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengganti peraturan lama yang mengatur kegiatan leasing secara langsung. Dengan keluarnya peraturan baru tersebut maka kegiatan leasing yang sudah berlangsung wajib menyesuaikan kegiatan-kegiatannya menurut ketentuan-ketentuan yang baru.

d. Faktor-faktor lain yang bersifat tak terduga, yaitu berupa situasi, kondisi, dan keadaan yang bisa membuat kegiatan transaksi leasing menjadi terhambat, contohnya uang rupiah yang mengalami inflasi terhadap nilai mata uang dollar, dimana dampak lain dari inflasi tersebut sangat berpengaruh terhadap kegiatan usaha di Indonesia, yang salah satunya adalah usaha leasing. Dengan jatuhnya nilai mata uang rupiah terhadap dollar mengakibatkan macetnya transaksi-transaksi leasing di Indonesia, apalagi ditambah dengan banyaknya perusahaan lessee yang mengalami kebangkrutan. Dari keadaan inilah maka banyak sekali perusahaan leasing di Indonesia yang gulung tikar, karena modal yang telah dikeluarkan tidak kembali seperti yang diharapkan. Hal seperti ini juga terjadi pada lembaga keuangan bank dan semua lembaga yang bergerak di bidang keuangan serta pembiayaan.

Untuk mengatasi resiko-resiko tersebut di atas agar tidak menjadi penghambat dalam sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing, maka upaya atau carayang bisa dilakukan oleh perusahaan leasing (lessor) adalah tindakan-tindakan sebagai berikut :⁵³

⁵³ Ibid hal 47-53.

- a. Menetapkan sanksi denda dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing untuk setiap ketelambatan lessee dalam pembayaran sewa leasing. Sanksi denda bagi lessee ini berupa kewajiban membayar bunga sekian persen sebulan yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa.
- b. Meminta suatu jaminan dari lessee selama masa leasing berlangsung guna menjamin ketaatan lessee terhadap perjanjian leasing, jaminan ini akan dikembalikan lagi kepada lessee pada saat berakhirnya masa leasing dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh lessee tanpa bunga.
- c. Menarik dan menguasai kembali barang leasing dengan biaya-biaya yang ditanggung oleh lessee, termasuk biaya pembongkaran dan pemindahan barang leasing dari tempat barang leasing berada atau tempat lessee ke tempat lessor.
- d. Mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya terakhir apabila tindakan-tindakan tersebut di atas belum berhasil, yaitu dengan tuntutan sebagai berikut :
 1. melakukan sita revindikatoir atas barang-barang yang menjadi obyek perjanjian leasing, dengan maksud untuk mengambil kembali barang-barang milik lessor yang berada dalam kekuasaan lessee untuk kemudian diserahkan kepada lessor.

2. menghukum pihak lessee untuk membayar ganti rugi pada pihak lessor atas kerugian yang telah dideritanya sebagai akibat dari tindakan wanprestasi atau ingkar janji atau tindakan melawan hukum yang telah dilakukan oleh lessee, yaitu berupa :
 - a. uang sewa yang masih tertunggak.
 - b. Denda yang tertunggak ditambah bunganya.
 - c. Seluruh uang sewa yang masih berjalan hingga angsuran yang terakhir.
 - d. Nilai sisa (residual value) dari barang leasing.
 - e. Biaya-biaya penagihan termasuk biaya perkara dan honor pengacara.
 - f. Bunga yang bersangkutan.
3. meletakkan sita jaminan atas harta milik lessee untuk menjamin pembayaran ganti rugi dan lain-lain tuntutan tersebut di atas.
4. mengalihkan segala resiko kepada pihak lessee.
5. menghukum pihak lessee membayar segala ongkos perkara.
6. menuntut kepada hakim untuk membatalkan perjanjian leasing itu, atau menyatakan perjanjian batal akibat adanya wanprestasi atau ingkar janji.

Upaya melalui jalur hukum ini ditempuh oleh lessor sebagai alternatif terakhir, karena dalam upaya ini lessor harus siap kehilangan banyak

waktu dan biaya, namun hal ini bukan berarti bahwa lessor enggan untuk menggunakan jalur hukum, melainkan keadaan lessorlah yang menghendaki demikian, karena selama menunggu keputusan dari hakim yang menangani perkaranya, lessor belum mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, belum lagi jika barang leasing yang semestinya segera dijual atau diuangkan untuk menutup kerugian lessor disita oleh pengadilan guna pemeriksaan atau sebagai barang bukti. Mengingat hal tersebut maka sangatlah beralasan jika lessor menempatkan upaya hukum sebagai alternatif terakhir.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam Bab IV di muka, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT Orix Indonesia Finance Cabang Semarang.

Dalam kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan leasing termasuk PT Orix Indonesia Finance Cabang Semarang, terdapat suatu prosedur yang disebut dengan prosedur mekanisme leasing. Sampai saat ini memang belum ada ketentuan khusus yang mengatur mengenai prosedur leasing tersebut, sehingga pelaksanaannya diserahkan pada kebijaksanaan masing-masing perusahaan leasing dan didasarkan pada ketentuan Buku III KUHPerdara. Namun akan lebih baik jika ada peraturan khusus yang mengatur mengenai prosedur mekanisme leasing, sehingga akan terdapat keseragaman peraturan dan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

2. Tanggung Jawab Lessee dan Lessor Terhadap Obyek Leasing Dalam Praktek Perjanjian Sewa Guna Usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.

Perjanjian sewa guna usaha/leasing yang lahir pada prosedur mekanisme leasing terdiri dari ketentuan-ketentuan yang salah satunya adalah ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek leasing. Pembagian dan pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek leasing tersebut pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan yang terdapat dalam perjanjian leasing itu sendiri, namun secara khusus pembagian dan pengaturan tersebut pada dasarnya harus didasarkan pada kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Sedangkan untuk pelaksanaannya harus dilakukan berdasarkan undang-undang, kebiasaan dan kepatutan, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta.

3. Hambatan-hambatan Yang Biasa Timbul Pada Sistem dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Guna Usaha/Leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang Serta Cara Mengatasinya.

Dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang terdapat resiko-resiko yang bisa menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Resiko

atau hambatan dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing pada umumnya disebabkan oleh wanprestasi atau ingkar janji dari pihak lessee. Selain wanprestasi/ingkar janji tersebut di atas, resiko atau hambatan dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing juga bisa disebabkan oleh faktor-faktor lain seperti faktor yuridis yang bersifat final berupa peraturan-peraturan leasing faktor-faktor lain yang tak terduga yang berupa situasi, kondisi, dan keadaan yang bisa menghambat transaksi leasing.

PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang sebagai pihak lessor telah mempunyai upaya atau cara berupa tindakan-tindakan tertentu untuk mengatasi resiko atau hambatan tersebut di atas. Upaya atau cara tersebut sudah efektif untuk mengatasi resiko atau hambatan yang terjadi, namun untuk lebih menghemat biaya, upaya atau cara lain yang bisa dilakukan adalah upaya yang lebih bersifat kekeluargaan yaitu melalui negosiasi atau arbitrase.

B. Saran-saran

Keberadaan usaha leasing dalam dunia bisnis di Indonesia sangat penting karena sebagai lembaga pembiayaan ia bisa membantu menyediakan dana bagi perusahaan-perusahaan, khususnya perusahaan yang membutuhkan modal dan perusahaan kecil, oleh karena itu

sangatlah penting untuk memasyarakatkan dan menyebarluaskan usaha leasing dalam kehidupan bisnis di Indonesia.

Tindakan-tindakan untuk memasyarakatkan dan menyebarluaskan usaha leasing tersebut akan lebih baik jika diimbangi dengan pembentukan peraturan perundang-undangan khusus mengenai leasing yang lebih lengkap dan efektif, karena seperti yang kita ketahui bahwa selama ini leasing/sewa guna usaha belum diatur dalam undang-undang tersendiri melainkan masih berupa peraturan-peraturan sederhana yang pelaksanaannya didasarkan pada kebijaksanaan Menteri Keuangan, oleh karena itu sudah saatnya bagi pemerintah untuk memikirkan pembuatan suatu undang-undang tentang leasing, sehingga dengan demikian akan terdapat suatu kepastian hukum dan keseragaman pengaturan bagi usaha leasing di Indonesia.

Beberapa hal yang mungkin dapat dijadikan masukan dalam pembuatan undang-undang tentang leasing adalah sebagai berikut :

1. Pengaturan mengenai prosedur mekanisme leasing secara jelas dan rinci.
2. Pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, khususnya tanggung jawab para pihak terhadap obyek leasing.

3. Pengaturan mengenai resiko dan sanksi dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam hal terjadi wanprestasi/ingkar janji.
4. Penguraian secara jelas istilah-istilah teknis yang terdapat dalam perjanjian leasing karena untuk menghindari kemungkinan kesalahan/perbedaan penafsiran para pihak dalam perjanjian, mengingat sering terjadinya perselisihan-perselisihan di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing akibat kesalahan/perbedaan penafsiran terhadap istilah-istilah teknis yang digunakan dalam perjanjian.

RINGKASAN

TANGGUNG JAWAB LESSEE TERHADAP OBYEK PERJANJIAN DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING DI PT ORIF CABANG SEMARANG

Dalam hukum pembiayaan di Indonesia kita jumpai bermacam-macam bentuk lembaga pembiayaan, salah satunya adalah lembaga pembiayaan sewa guna usaha atau leasing. Munculnya leasing sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan pada dasarnya dilatarbelakangi oleh tuntutan ekonomi, karena leasing merupakan suatu jenis pembiayaan jangka menengah yang memungkinkan pendayagunaan investasi dana secara optimum, karena dana yang diajukan untuk investasi barang modal dapat dialihkan pada investasi lainnya.

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing adalah lessor, lessee, supplier dan kreditur, namun yang menjadi pihak utama dalam perjanjian adalah lessor dan lessee. Obyek dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant). Jenis-jenis pembiayaan yang terdapat dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing saat ini cukup banyak, namun yang sering digunakan adalah jenis *finance lease* dan *operating lease*. Ketentuan tersebut di atas diatur dalam SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing).

Kehadiran leasing sebagai lembaga hukum perjanjian di Indonesia sebenarnya masih relatif muda jika dibandingkan dengan perjanjian-perjanjian lainnya. Hal ini mengakibatkan lembaga leasing belum dikenal secara luas dalam dunia bisnis kita. Selain itu pengaturan tentang leasing yang ada saat ini masih berupa peraturan-peraturan sederhana yang pelaksanaannya berdasarkan pada kebijaksanaan Menteri Keuangan, bukan peraturan perundang-undangan yang berdiri sendiri.

Keadaan tersebut sering menimbulkan permasalahan-permasalahan dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing, karena kurangnya kepastian hukum dan keseragaman peraturan bagi usaha leasing yang ada saat ini. Demikian pula dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, antara lain mengenai :

1. Prosedur mekanisme leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.
2. Tanggung jawab lessee dan lessor dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.
3. Hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang serta cara-cara mengatasinya.

Untuk memperoleh jawaban dari permasalahan-permasalahan yang ada tersebut, maka diperlukan data-data, baik data primer maupun data sekunder dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis. Tipe penelitian adalah studi kasus, di mana obyek penelitian adalah PT Orix Indonesia finance cabang Semarang, sedangkan subyek penelitian adalah lessee dan atau debitur dalam perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang, kemudian data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif.

Prosedur mekanisme leasing yang terdapat di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang merupakan prosedur yang berasal dari kebijaksanaan perusahaan sendiri, tetapi dalam pelaksanaannya tunduk pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara. Hal ini disebabkan belum adanya ketentuan khusus yang mengatur mengenai prosedur mekanisme leasing, sehingga prosedur yang ada merupakan kebijaksanaan masing-masing perusahaan leasing, yang pelaksanaannya disesuaikan dan tunduk pada ketentuan perikatan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara.

Perjanjian sewa guna usaha/leasing yang terdapat di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang berisi ketentuan-ketentuan yang salah satunya adalah ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak

terhadap obyek leasing. Pembagian dan pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak tersebut pada umumnya dipengaruhi oleh jenis pembiayaan yang terdapat dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing itu sendiri. Namun dalam praktek perjanjian leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing selain dipengaruhi oleh jenis pembiayaan yang terdapat dalam perjanjian leasing, juga harus didasarkan pada kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Hal ini sangat penting karena kesepakatan merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pelaksanaan tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing harus dilakukan berdasarkan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta, demikian pula dengan pelaksanaan tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/leasing dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang.

Dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing di PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang terdapat resiko-resiko yang bisa menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Resiko atau hambatan dalam perjanjian leasing pada umumnya disebabkan oleh

wanprestasi/ingkar janji dari pihak lessee. Wanprestasi/ingkar janji tersebut dapat berupa tindakan-tindakan yang berhubungan dengan pembayaran sewa leasing, keadaan barang leasing serta tindakan-tindakan lainnya yang dapat merugikan pihak lessor. Selain wanprestasi/ingkar janji tersebut di atas, resiko atau hambatan dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing juga bisa disebabkan oleh faktor-faktor lain seperti faktor yuridis yang bersifat final berupa peraturan-peraturan leasing/sewa guna usaha, atau faktor-faktor lain yang tidak terduga berupa situasi, kondisi dan keadaan yang bisa menghambat transaksi leasing.

Upaya atau cara yang dapat dilakukan oleh PT Orix Indonesia Finance cabang Semarang sebagai pihak lessor untuk mengatasi resiko atau hambatan tersebut di atas, adalah tindakan-tindakan seperti pengenaan sanksi denda dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, penetapan jaminan yang harus diberikan oleh lessee dalam perjanjian sewa guna usaha/leasing, penarikan kembali atau penguasaan kembali barang leasing oleh lessor, serta pengajuan gugatan ke pengadilan sebagai upaya terakhir apabila tindakan-tindakan tersebut belum berhasil.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.

-----, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1992.

Abroni Nasution, *Leasing dan Sistem Perpajakan*, Asosiasi Leasing di Indonesia, Jakarta 1985.

Ahmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Amin Azharie, *Status Pemilikan Barang Yang di Lease dan Upaya Hukum Dalam Terjadinya Wanprestasi Oleh Lessee*, Dep.Keu RI, Jakarta 1985.

Amin Wijaya Tunggal dan Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta 1994.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta 1991.

Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Integrita Press, Jakarta 1985.

Clarance L. Barnhart & Robert K. Barnhart, *The World Book Dictionary*, World Book Inc, Chicago 1983.

Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Effhar & Dahara Prize, Semarang 1996.

Eddy P. Soekadi, ***Mekanisme Leasing***, Ghalia Indonesia, Jakarta 1986.

Faried Wijaya dan Soetatwo Hadiwiguno, ***Lembaga-Lembaga Keuangan dan Bank (Perkembangan, Teori dan Kebijakan)***, BPFE UGM, Yogyakarta, Edisi Kedua.

Gani Djemat, ***Menyusun Perjanjian Leasing Untuk Lessor dan Lessee***, Asosiasi Leasing Indonesia Jakarta, 1984.

H. Hari Saherodji, ***Pokok-pokok Hukum Perdata***, Aksara Baru, Jakarta 1980.

Kartini Mulyadi, ***Perjanjian Leasing***, Ikatan Hakim Indonesia dan Asosiasi Leasing Indonesia, Jakarta 1984.

Komar Andasasmita, ***Serba Serbi Tentang Leasing (Teori dan Praktek)***, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, Bandung 1989.

-----, ***Suplemen Leasing (Teori dan Praktek)***, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, Bandung 1989.

Lexy J. Moloeng, ***Metodologi Penelitian Kualitatif***, Remaja Rosdakarya, Bandung 1990.

Muhamad Djumhana, ***Hukum Perbankan di Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993.

Munir Fuadi, ***Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)***, Citra Aditya Bakti, Bandung 2002.

Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-asas Hukum Perikatan)*,
Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro, Semarang 1990.

-----, *Hukum Perdata II (Perikatan Yang Lahir Dari
Perjanjian dan Undang-undang)*, Pusat Studi Hukum Perdata dan
Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
1992.

-----, *Hukum Jaminan*, Pusat Studi Hukum Perdata dan
Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1993.

-----, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, CV Mandar Maju,
Bandung 1984.

Rochmat Soemitro, *Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum*, PT Eresco,
Bandung 2001.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,
Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.

Rusli Hardijan, *Badan Hukum dan Bentuk Perusahaan Di Indonesia*,
Hupevindo, Jakarta, 1989.

R. Ali Ridho, *Hukum Dagang (Tentang Prinsip dan Fungsi Asuransi
Dalam Lembaga Keuangan, Pasar Modal, Lembaga
Pembiayaan Modal Ventura dan Asuransi Haji)*, Alumni,
Bandung 1992.

R. Setiawan, ***Pokok-pokok Hukum Perjanjian***, Bina Cipta, Jakarta 1987.

RM. Seodikno Mertokusumo, ***Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)***,
Liberty, Yogyakarta 1988.

-----, ***Sewa Beli dan Leasing***, Badan Pembinaan
Hukum Nasional, Jakarta 1986.

R. Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Alumni, Bandung 1984.

-----, ***Hukum Perjanjian***, PT Intermedia, Jakarta 1990.

-----, ***Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional***, Alumni, Bandung
1992.

-----, ***Pokok-pokok Hukum Perdata***, PT Intermedia, Jakarta
1987.

----- & R. Tjitrosudibio, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***,
Pradya Paramita, Jakarta 1999.

Satjipto Rahardjo, ***Ilmu Hukum***, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 1994.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif***, Rajawali
Pers, Jakarta 1985.

-----, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu
Tinjauan Singkat***, Rajawali Pers, Jakarta 1986.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Kuliah Hukum Perdata***, Yayasan
Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.

-----, **Pengantar Hukum Perdata**

Internasional Indonesia, Bina Cipta, Jakarta 1987.

Sri Suyatmi & J. Sadiarto, **Problematika Leasing di Indonesia**, Arikha Media Cipta, Jakarta 1983.

Siti Ismijati Jenie, **Tinjauan Umum Mengenai Leasing dan Peranannya Dalam Usaha Memenuhi Kebutuhan Akan Alat-alat Produksi**. Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta 1993.

Peraturan Perundang-undangan :

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Kepres RI Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.
- Kep.Men.Keu.RI Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.
- Kep.Menhub.RI Nomor KM 82 Tahun 1988 tentang Persyaratan Pendaftaran dan Operasional Kapal Laut Yang Diperoleh Dengan Cara Sewa Guna Usaha (Leasing)
- SE. Dirjen. Moneter Dagri. No. SE-2815/MD/1983 tentang Ketentuan Perpanjangan Izin Usaha Perusahaan Leasing dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga Warga Negara Asing Pada Perusahaan Leasing.
- SE. Dirjen. Moneter Dagri. No. SE-4835/MD/1983 tentang Syarat-syarat dan Tata Cara Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing.

- SE. Dirjen. Moneter Dagri. No. SE-499/MD/1984 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penyampaian Laporan Perusahaan Leasing.
- Kep.Men.Keu.RI Nomor 1256/KMK.00/1989 tentang Perubahan Ketentuan Mengenai Perusahaan Perdagangan Surat Berharga Dalam Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1251/KMK.013/1988 tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.
- Kep.Menkeu.RI Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing)
- Kep.Men.Keu.RI Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing).
- Kep.Men.Keu.RI Nomor 468/KMK.017/1995 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan Sebagaimana Telah Diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1256/KMK00/1989 tanggal 18 Nopember 1989.
- Kep.Men.Keu.RI Nomor 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan.