

346.dff
RAS
K u

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP
PRAKTEK PELAKSANAAN JAMINAN DALAM
PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA)
DI KOTA SEMARANG**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

oleh :

AMAT KASIANTO F.C., SH

B4B001099

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

UPT-PUSTAK-UNDIP

TESIS

KAJIAN YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PELAKSANAAN
JAMINAN DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA)
DI KOTA SEMARANG

disusun oleh :

Amat Kasianto F.C., SH

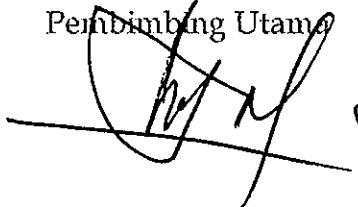
B4B001099

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 03 September .2003
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

Komisi Pembimbing :

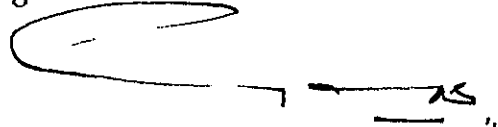
Pembimbing Utama



H. ACHMAD BUSRO, SH., MHum

Ketua Program Studi

Magister Kenotariatan



Prof. IGN. SUGANGGA, SH

UPT-PUSTAK-UNDIP

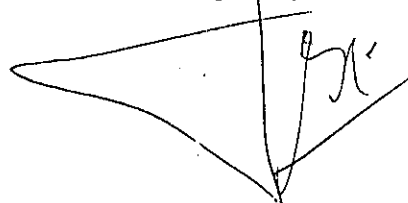
No. Datt: 295/TI mnot/ 21
Tgl. : 03 Feb 04

PERNYATAAN

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

Semarang September 2003

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AMAT KASIANO', written over a large, stylized, hand-drawn scribble or signature shape.

AMAT KASIANO. F.C., SH

B4B0001099

ABSTRAK

Kajian Yuridis Terhadap Praktek Pelaksanaan Jaminan Dalam Perjanjian *Leasing* (Sewa Guna Usaha) Di Kota Semarang, Amat Kasiyanto F.C.,SH 87 Halaman. Tesis, Semarang. Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Leasing/sewa guna usaha tidak dikenal di dalam KUH Perdata, namun berlaku dalam praktek didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Demikian pula mengenai pembebanan jaminan pada perjanjian *leasing* KUH Perdata tidak mengatur secara khusus, namun secara umum ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menjadi pedoman dasar praktek pelaksanaan jaminan dalam perjanjian *leasing*. Pentingnya pembebanan benda jaminan dalam perjanjian *leasing* sebagai jaminan atas tanggungjawab pembayaran sewa dan penggunaan obyek *leased* menjadi penting sebagai tindakan jaminan keamanan investasi *lessor*.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis serta metode analisa data secara kualitatif.

Pembebanan jaminan dalam perjanjian *leasing* tidak memiliki konsep yuridis secara khusus, sehingga dianggap persyaratan pembebanan jaminan dalam perjanjian *leasing* juga tidak memiliki keharusan serta menjadi beban dalam praktek usaha pembiayaan *leasing* itu sendiri. Pembebanan jaminan di dalam perjanjian *leasing* menimbulkan dampak hukum tersendiri terhadap eksistensi benda jaminan tersebut, menyangkut tanggungjawab terhadap resiko musnah, hilang atau menurunnya nilai benda jaminan, sampai pada pelaksanaan penyitaan/eksekusi (sita jaminan) terhadap benda jaminan tersebut.

Pembebanan jaminan dalam perjanjian *leasing* bila harus dilaksanakan memerlukan pemahaman dari *lessor* sebagai perusahaan pembiayaan *leasing*, hal ini guna menjamin hak *preferen* dari *lessor* terhadap benda jaminan. Eksekusi benda jaminan tunduk pada ketentuan dari lembaga jaminan yang digunakan. Pelaksanaan sita terhadap benda jaminan yang menyusut nilainya merupakan resiko dari perusahaan *leasing*, sehingga sangat diperlukan kerjasama dengan pihak asuransi untuk meminimalisasi kerugian karena penyusutan tersebut.

ABSTRACT

Study of Juridical to practice execution of guarantee in agreement of *Leasing* (Rent tenure by long lease) in town Semarang, *Amat Kasianto F.C.*, SH 75 pages. Thesis, Semarang. Study Program Magisterial of Notary, program of postgraduate scholar Diponegoro University.

Leasing/rent tenure by long lease is unknown in Civil Code (KUH Perdata), but implemented in practice relied on principal of freedom contract. That way also with encumbering of guarantee at agreement of Civil Code, leasing do not arrange peculiarly, but in general rule of Section 1131 Civil Code become guidance of base practice execution of guarantee in agreement of leasing. The important encumbering of guarantee object in agreement of leasing as guarantee of payment responsibility of rent and usage of leased object become important as guarantee action for safety *lessor* investment.

The research method used is approach of empirical juridical, with specification of decomposition descriptively analytical and method analyse of qualitative data.

Encumbering of guarantee in leasing agreement do not have concept of juridical peculiarly, so assumed by conditions of encumbering of guarantee in agreement of leasing nor have compulsion and become burden in practice the effort defrayal of leasing. Encumbering of guarantee in leasing agreement generate separate impact of law to guarantee existence object, concerning responsibility to annihilate risk, lose or decrease of guarantee object value, up to execution of confiscation/execute (confiscate guarantee) to guarantee object.

Encumbering of guarantee in leasing agreement if have to be executed need the understanding from *lessor* as company of defrayal of leasing, this matter utilize to guarantee rights of *preference* of guarantee object to *lessor*. Execute of guarantee object submit to rule of used guarantee institute. Execution confiscate to guarantee object value dwindling represent risk of leasing company, so it is needed cooperation with insurance for the minimize of loss because decrease.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah memberikan rahmat serta berkah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : "KAJIAN YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PELAKSANAAN JAMINAN DALAM PERJANJIAN *LEASING* (SEWA GUNA USAHA) DI KOTA SEMARANG."

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

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

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

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

Dari lubuk hati yang dalam penulis sampaikan rasa hormat dan banggaku kepada kedua orang tuaku yang telah membesarkan, mendidik, menasehati serta mendo'akan yang tiada henti-hentinya sampai hari ini serta hormat dan banggaku kepada kedua mertuaku yang selalu berdo'a untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

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

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *R. Suharto, S.H., MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

6. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum* selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
7. Bapak *Moch. Djais, SH., CN., MHum* selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .
9. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro
10. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
11. Bapak Pimpinan PT. Oto Multi Artha Cabang Semarang, Bapak Pimpinan PT. Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang dan Bapak Pimpinan PT. Tossa Salimas Finance Cabang Semarang yang telah memberi bantuan bahan-bahan penulisan, semangat serta

dorongan selama penulis melakukan penelitian dan menyusun tesis ini.

12. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2001 yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Akhirnya untuk istriku tercinta dan anak-anakku yang tersayang penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dukungan do'a serta nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

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

Semarang September. 2003

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Mengenai Perjanjian.....	11
2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	11
2.1.2. Jenis-jenis Perjanjian.....	14
2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Suatu perjanjian.....	17
2.1.4. Asas-asas Umum Perjanjian.....	22
2.2. Pengertian Sewa Guna Usaha.....	24
2.2.1. Karakteristik Bisnis <i>Leasing</i>	28
2.2.2. Jenis-jenis <i>Leasing</i>	29
2.2.3. Kewajiban Para Pihak.....	32
2.2.3.1. Kewajiban <i>Lessor</i>	33
2.2.3.2. Kewajiban <i>Lessee</i>	33
2.2.4. Syarat-syarat yang Lazim Diperjanjikan.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan.....	37
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	39
3.3. Metode Penentuan Sampel.....	39
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.5. Metode Analisa Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Eksistensi Benda Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i>	42
4.1.1. Kedudukan Benda Jaminan Secara Yuridis Dalam Perjanjian <i>Leasing</i>	42

4.1.2. Asumsi Pentingnya Benda Jaminan Dalam Suatu Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i>	48
4.2. Prosedur Sita Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i>	53
4.2.1. Pelaksanaan Sita Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi Secara Yuridis.....	55
4.2.2. Prosedur Pembebanan Jaminan Dalam Praktek Dan Eksekusi Benda Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi.....	58
4.2.3. Penerapan Sita Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi Terhadap Barang Jaminan Yang Nilainya Menurun.....	63
4.3. Tanggungjawab Penanggungan Terhadap Resiko Benda Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i> ...	64
4.3.1. Analisa Tanggungjawab Penanggungan Resiko Menurut Isi Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i>	64
4.3.2. Kajian Kritis Penanggungan Asuransi Terhadap Resiko Musnah, Rusak atau Menurunnya Nilai Obyek Jaminan.....	67
4.4. Praktek Pelaksanaan Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Leasing</i> dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Lembaga Pembiayaan <i>Leasing</i> di Indonesia.....	69

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. Saran-saran.....	73

RINGKASAN
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian dunia yang begitu cepat, menyebabkan terjadinya kompetisi yang ketat di antara para pelaku pasar dalam penyediaan modal, di samping itu terjadinya peningkatan pelayanan jasa dalam kualitas dan kuantitas yang melahirkan berbagai produk pasar yang serba memudahkan konsumen.

Peningkatan pelayanan dan penyediaan fasilitas kemudahan yang diadakan oleh para pelaku pasar bukannya tidak beresiko bagi investasi, karenanya para investor lebih menyukai suatu produk pelayanan yang memiliki aspek legalitas, seperti suatu aturan atau perundang-undangan yang menjamin usaha yang dimaksud.

Dalam perkembangan bisnis dan usaha sering kita jumpai beberapa jenis usaha pelayanan, antara lain lembaga pembiayaan *leasing* berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : Kep.122/MK/IV/2/1974, Nomor : 32/M/SK/2/1974 dan Nomor : 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974 , tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan *leasing* sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha.

Lembaga pembiayaan *leasing* menghubungkan kepentingan empat pihak yang berbeda, yaitu :

1. *Lessor* yang adalah pihak *leasing* itu sendiri sebagai pemilik modal, yang nantinya akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang.
2. *Lessee* adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan di *leased* atau yang akan disewakan pihak penyewa/*lessor*.
3. *Vendor* atau *leveransir* atau disebut *supplier*, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh *lessor* untuk disewakan kepada *lessee*.
4. Asuransi atau pihak yang karena kepentingan *lessor* di ikut sertakan untuk memberikan jaminan terhadap keadaan fisik dari obyek *leasing/leased* dari kemungkinan musnah atau hilang.

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

leasing atau suatu perjanjian pembiayaan. Bagi *lessor* keuntungan yang hendak dicapai dalam perjanjian *financial lease* dengan *lessee* semata-mata bertumpu pada terciptanya kepastian hukum terhadap perjanjian tentang serangkaian pembayaran oleh *lessee* atas penggunaan aset yang menjadi obyek *lease*, termasuk pengakuan *lessee* tentang penguasaan obyek oleh *lessee* yang kepemilikannya tetap dipegang oleh *lessor*, sehingga melahirkan hak secara hukum bagi *lessor* bila terjadi wanprestasi oleh *lessee* untuk menjual atau menyita obyek *lease*.

Sedangkan kerugiannya dapat berupa :

1. Sebagai pemilik, *lessor* mempunyai risiko yang lebih besar dari pada *lessee* sehubungan dengan barang *lease* maupun dengan kegiatan operasionalnya, yaitu adanya tanggungjawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan ataupun kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh *lease property* tersebut, karena pada kenyataannya *lessor* adalah pemilik dari barang tersebut.
2. Pihak *lessor* walaupun statusnya sebagai pemilik dari *leased property* tetapi tidak bisa melakukan penuntutan (klaim) kepada pabrik /suppliernya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh *lessee* sebagai pemakai barang. Hal ini disebabkan karena *lessee* sebagai pemakai dianggap pihak yang dirugikan dan *lessor*

dianggap dalam suatu perjanjian leasing dianggap telah melepaskan haknya atas benda *leased* kepada *lessee*.

3. Sebagai pemilik barang *lessor* secara hukum harus bertanggungjawab atas pembayaran beberapa kewajiban pajak tertentu.
4. Walaupun *lessor* mempunyai hak secara hukum untuk menjual *leased property*, khususnya pada akhir periode *lease*, *lessor* belum tentu dapat yakin bahwa barang yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti *liens* (gadai), *charges*, atau kepentingan-kepentingan lainnya.¹

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

1. *Capital saving*, yakni ia tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya *down payment* (uang muka) yang biasanya jumlahnya tidak banyak.
2. Terhindar dari resiko.
3. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber lain sesuai dengan kredit line yang dimiliki.
4. Mempunyai hak pilih (*option rights*).

¹ Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal. 5.

Sedangkan kerugian-kerugian yang dapat timbul bagi pihak *lessee* dalam bentuk perjanjian pembiayaan adalah :²

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

Pada kenyataan usaha *leasing* telah tumbuh dan berkembang dengan berbagai pola-pola administrasi yang mengarah ke pembaharuan baik pada sisi yuridis maupun pada sisi administrasi, yang tujuan untuk mengefisienkan prosedur agar selaras dengan kepentingan ekonomis.

Pembaharuan dari sisi hukum pada usaha *leasing* tidak dikenal tetapi dalam praktek diterapkan misalnya suatu perusahaan *leasing* adalah juga menerapkan praktek lembaga pembiayaan, dengan memberikan alternatif kepada konsumen mau memakai jalur lembaga pembiayaan

² *Ibid*, hal. 27.

atau sewa guna usaha atau bahkan di dalam suatu *leasing* terdapat bentuk *leasing* yang lain yang disebut "*leasing dalam leasing*," dari sisi administrasi pembaharuan yang terjadi adalah fasilitas kemudahan dalam bidang prosedural untuk memperoleh bantuan dari perusahaan *leasing*.

Dalam praktek pada mekanisme perusahaan *leasing* diterapkan keharusan adanya jaminan sebagai syarat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha tersebut. Jaminan tersebut dapat berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak, adapun kepentingan dari suatu jaminan semata-mata untuk meminimalisasi kemungkinan kerugian dari *lessor*, mengantisipasi tindakan wanprestasi *lessee* dengan memungkinkan akan menjual barang jaminan sebagai penutupan kewajiban sewa obyek *leasing/ leased* yang tidak terlaksana. Fungsi lain dari barang jaminan adalah untuk menjamin pihak *lessee* akan memenuhi kewajiban-kewajibannya

Peristilahan *leasing*/sewa guna usaha tidak dikenal di dalam KUH Perdata, sehingga berlakunya *leasing* dalam praktek didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang termuat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata, demikian pula mengenai jaminan pada perjanjian *leasing* juga berlaku aturan umum dalam KUH Perdata yang dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata : "Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada

dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan :
“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali di antara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Penetapan jaminan pada suatu perjanjian Sewa Guna Usaha secara praktek mestinya mempertimbangkan harga barang *leased* atau objek *leasing*, termasuk kemungkinan penyusutan dari barang jaminan tersebut, dengan persoalan yang penting mengantisipasi harga jual dari jaminan setelah penyusutan, berimbang atau tidak dengan kewajiban (prestasi) yang harus dilakukan atau kemungkinan musnahnya jaminan sebelum berakhirnya kontrak sewa guna usaha

Perjanjian adanya pembebanan jaminan pada perjanjian *leasing* menjadi begitu penting, karena pembebanan jaminan sebagai garansi keamanan investasi *lessor*, di sisi lainnya jaminan membuat tidak efisiensnya prosedur pembiayaan dalam *leasing* yang akan berimbas pada kepentingan secara ekonomis.

Selain yang menjadi persoalan di atas adalah segi pertanggungjawaban dari resiko barang jaminan tersebut, misalkan bila jaminan berupa benda bergerak yang didaftarkan secara fidusia musnah karena sesuatu hal diluar kehendak para pihak, secara hukum debitur pemberi hak fidusia kehilangan barang jaminan begitupun juga kreditur sebagai penerima fidusia, sehingga objek jaminan menjadi tidak ada, yang berarti kreditur kehilangan barang jaminan debitur.

Prakteknya asuransi lebih sering dipasang pada benda *leased* dan tidak pada jaminan, namun permasalahannya bila juga ada asuransi pada benda jaminan untuk kejadian di atas pihak mana yang paling berhak terhadap pembayaran asuransi tersebut.

1.2. Perumusan Masalah

Dalam penelitian dengan judul di atas, dapat dikemukakan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana eksekusi benda jaminan dalam suatu perjanjian *leasing* ditinjau dari sisi yuridis ?
2. Bagaimana pelaksanaan sita terhadap barang jaminan yang nilainya menyusut menjadi lebih kecil dari besaran kewajiban yang harus dibayar ?

3. Bagaimana tanggungjawab para pihak terhadap penanggungan resiko dari kemungkinan hilang atau musnahnya benda jaminan dari suatu perjanjian *leasing* ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui eksistensi dari benda jaminan secara yuridis dalam suatu perjanjian *leasing*.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan eksekusi/sita barang jaminan yang nilainya menyusut menjadi lebih kecil dari pada kewajibannya.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan tanggungjawab para pihak terhadap resiko hilang/musnahnya barang jaminan dari suatu perjanjian *leasing*.

1.4. Manfaat Penelitian

Dari penelitian Tesis dengan judul **KAJIAN YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PELAKSANAAN JAMINAN DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA) DI KOTA SEMARANG**, penulis berharap dapat memberikan manfaat :

- Bagi praktisi dan *legal consul* diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menyusun suatu perjanjian pembiayaan yang benar dan menguntungkan bagi perusahaan *leasing* menyangkut penetapan barang jaminan dan kemungkinan pergantian barang jaminan yang didasarkan pada nilai objek jaminan.
- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dibidang *leasing*, secara khusus dan secara umum dapat memperluas wawasan hukum para pelaku pasar tentang pemberian dan eksistensi barang jaminan dalam perjanjian sewa guna usaha.
- Bagi kalangan akademisi dan perguruan tinggi khususnya untuk para peneliti yang akan mengambil objek kajian yang sama, sangat diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna sebagai referensi penelitiannya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Mengenai Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata mengawali ketentuan Buku III KUH Perdata, dengan menyatakan bahwa : "Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang." ³

Selanjutnya dalam ketentuan berikutnya, yaitu dalam Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu." ⁴

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

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

³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hal. 313.

⁴ *Ibid*, hal. 313.

Istilah kewajiban itu sendiri dalam ilmu hukum dikenal dengan nama prestasi, selanjutnya pihak yang berkewajiban dinamakan dengan debitor dan pihak yang berhak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban atau prestasi disebut dengan kreditor.⁵

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan sifat dari Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para *legislator*.⁶

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

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

⁵ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 12.

⁶ *Ibid.*, hal. 13.

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

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1314 dan Pasal 1313 KUH Perdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan "kontra prestasi" dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah "dengan atau tanpa beban."⁷

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (di mana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).⁸

⁷ *Ibid*, hal. 14.

⁸ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Loc cit*.

2.1.2. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut sebagai berikut :

a. Perjanjian timbal balik ;

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak , misalnya : Perjanjian jual-beli.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban ;

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah.

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

c. Perjanjian bernama (*benoemd, specified*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd, unspecified*).

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari, perjanjian bernama paling banyak terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.

Diluar perjanjian bernama , yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa-beli.

d. Perjanjian campuran ;

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

Terhadap perjanjian campuran ini ada berbagai paham :

Paham pertama : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis, sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus sui generis*).

Paham kedua : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori *absorpsi*).

Paham Ketiga : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu (teori kombinasi).

e. Perjanjian obligatoir ;

Adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli.

Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual beli itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*).

Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) ;

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil ;

Adalah perjanjian di antara kedua pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata) namun demikian didalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan

barang , misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata).

h. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya ;

1. Perjanjian *liberatoir*, yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUH Perdata.
2. Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku antara mereka.
3. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUH Perdata.
4. Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah (Keppres No. 29/84).⁹

2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan. Ilmu hukum mengenal empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian yang sah, keempat unsur tersebut

⁹ *Ibid*, hal. 19-21.

selanjutnya digolongkan ke dalam : dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif) dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. **Terjadinya kesepakatan secara bebas di antara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian**

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

2. **Adanya kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji**

- a. Kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan (Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 KUH Perdata).

Pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali mereka yang masih berada dibawah umur,

yang berada di bawah pengampuan dan mereka yang dinyatakan pailit (Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

b. Kecakapan dalam hubungan dengan pemberian kuasa

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

c. Kecakapan dalam hubungannya dengan sifat perwalian dan perwakilan

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

3. Mengenai keharusan adanya suatu objek dalam perjanjian

Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUH Perdata mengenai keharusan adanya suatu objek dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari para pihak, yang berisikan hak dan kewajiban dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri "absurd" adanya.

4. Adanya suatu hal tertentu

Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata. Mengatur mengenai kewajiban adanya suatu *causa* yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, Pasal 1337 KUH Perdata memberikan perumusan secara negatif, dengan menyatakan bahwa suatu *causa* dianggap sebagai terlarang, jika *causa* tersebut dilarang oleh undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat dari waktu ke waktu.

2.1.4. Asas-asas Umum Perjanjian

Asas -asas umum dalam perjanjian meliputi :

1. Asas Konsensualisme ;

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2) yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal

di mana oleh undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.¹⁰

Secara umum, kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata jo Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.¹¹

2. Asas Kepercayaan ;

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikat dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.¹²

3. Asas Kekuatan Mengikat ;

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa didalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni*, Bandung, 1991, hal. 42.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

4. Asas Persamaan Hak ;

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

5. Asas Keseimbangan ;

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.¹³

6. Asas Moral ;

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada "kesusilaan" (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.¹⁴

7. Asas Kepatutan ;

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.¹⁵

8. Asas Kebiasaan ;

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.¹⁶

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

¹⁵ *Ibid*, hal. 44.

9. Asas Kepastian Hukum ;

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁷

2.2. Pengertian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Sewa Guna Usaha adalah istilah yang dipakai dalam peraturan tentang Lembaga Pembiayaan sebagai terjemahan dari istilah bahasa Inggris. *Leasing* dari kata dasar *lease*, artinya sewa menyewa. Kemudian, dalam dunia bisnis berkembang *leasing* sebagai bentuk khusus sewa menyewa, yaitu dalam bentuk pembiayaan perusahaan berupa penyediaan barang modal yang digunakan untuk menjalankan usahanya dengan membayar sewa selama jangka waktu tertentu.¹⁸

The Equipment Leasing Association di Inggris mendefinisikan :

"*Lease* adalah kontrak antara *lessor* dengan *lessee* untuk penyewaan suatu jenis barang (*asset*) tertentu langsung dari pabrik atau Agen Penjual oleh *Lessee*. Hak kepemilikan atas barang tetap pada *Lessor*, hak pakai atas barang ada pada *Lessee* dengan membayar sewa yang jumlah dan jangka waktunya telah ditetapkan."¹⁹

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*

¹⁸ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. .201.

¹⁹ *Ibid*, hal. 202.

Definisi ini murni mengenai sewa menyewa barang, tidak mempersoalkan barang modal dan tujuan penggunaan barang secara khusus untuk dipakai menjalankan perusahaan.²⁰

Untuk mengetahui konsep *leasing* sebagai Sewa Guna Usaha, yaitu bentuk khusus dari sewa menyewa, perlu ditelaah ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Perizinan Usaha *Leasing*. Menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 7 Januari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.²¹

Yang dimaksud dengan *leasing* adalah :

"setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan, atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama."²²

Dalam definisi di atas konsep *leasing* sebagai bentuk khusus sewa menyewa yang disebut Sewa Guna Usaha sudah lebih terarah dan jelas.

Hal ini dinyatakan oleh unsur-unsur berikut :

- a. Pembiayaan perusahaan.

²⁰ *Ibid*, hal. 203.

²¹ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Loc.cit*.

²² Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Loc.cit*.

Pembiayaan tidak dalam bentuk dana, melainkan dalam bentuk barang modal yang digunakan untuk kegiatan usaha

b. Penyediaan barang modal.

Biasanya disediakan oleh *supplier* atas biaya *lessor* untuk digunakan oleh *lessee* bagi keperluan bisnis, misalnya kapal, mesin pabrik, traktor, kendaraan bermotor, komputer.

c. Digunakan oleh suatu perusahaan.

Barang modal tersebut merupakan bentuk pembiayaan suatu perusahaan dalam menjalankan usahanya.

d. Pembayaran sewa secara berkala.

Kewajiban *lessee* membayar angsuran harga barang modal kepada *lessor* yang sudah melunasinya kepada *supplier*.

e. Jangka waktu tertentu.

Berapa tahun Sewa Guna Usaha dilakukan, setelah jangka waktu berakhir ditentukan status kepemilikan barang modal.

f. Hak opsi untuk membeli barang modal.

Pada saat kontrak berakhir *lessee* diberi hak opsi untuk membeli barang modal tersebut sesuai dengan harga yang disepakati atau mengembalikannya kepada *lessor*.²³

²³ *Ibid*, hal. 203.

Menurut ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).

"Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating lease*) untuk digunakan Lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala."²⁴

Ketentuan pasal tersebut memperjelas lagi bahwa *leasing* sama dengan Sewa Guna Usaha, yaitu bentuk khusus sewa menyewa dengan unsur-unsur yang sama seperti dalam definisi Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 7 Januari 1974. Apabila menyebut *leasing*, maka yang dimaksud adalah Sewa Guna Usaha. Akan tetapi, dalam ketentuan pasal tersebut tidak ada ketegasan apakah Sewa Guna Usaha (*leasing*) itu dalam bentuk kontrak. Hal ini baru jelas apabila membaca ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 dalam Pasal 9:

"Setiap transaksi Sewa Guna Usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian Sewa Guna Usaha (*lease agreement*). Perjanjian Sewa Guna Usaha wajib dibuat dalam bahasa Indonesia dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan ke dalam bahasa asing."²⁵

²⁴ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Loc. cit.*

²⁵ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Loc. cit.*

2.2.1. Karakteristik Bisnis *Leasing*

Pada dasarnya karakteristik bisnis ini paling mudah ditemukan, karena bisnis ini memiliki berbagai unsur/kegiatan didalamnya ada kegiatan jual beli, kegiatan sewa menyewa, sewa beli bahkan unsur kredit pun ada didalamnya.²⁶

Beberapa hal yang menonjol dan dapat dikatakan sebagai karakteristik dari *leasing*, penulis mengutip beberapa hal yang ditulis oleh Munir Fuady tentang perbedaan *leasing* dengan beberapa perjanjian yang mirip dengan *leasing*.²⁷

Adapun beberapa hal yang menonjol dan dapat dikatakan sebagai karakteristik *leasing* tersebut, antara lain adalah :

1. *Leasing* pada prinsipnya dianggap sebagai salah satu metode pembiayaan bisnis, *lessor*-nya berbentuk perusahaan pembiayaan dengan objek pada umumnya adalah barang modal, alat produksi atau beberapa bentuk barang konsumsi.
2. *Lessor* bertindak/berkedudukan sebagai penyandang dana, sementara barang objek *leasing* disediakan oleh pihak lain atau oleh *lessee* sendiri.

²⁶ Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 47.

²⁷ Hasanuddin Rahman, *Loc. cit.*

3. Menyewakan barang modal, karena itu *leasing* dikategorikan juga sebagai *assets based finances*.
4. Jika terjadi wanprestasi dari pihak *lessee*, pada prinsipnya *lessor* tinggal mengambil kembali barang modal tersebut tanpa harus memperhitungkan/mengembalikan kelebihan harga. hal ini disebabkan barang modal tersebut masih merupakan milik *lessor*.
5. Terjadinya peralihan hak tidak "demi hukum", tetapi terjadi jika hak opsi digunakan, jadi *levering* dianggap terjadi tidak segera setelah transaksi *leasing* dilakukan, tetapi nanti setelah hak opsi tersebut dilaksanakan oleh *lessee* pada akhir masa *leasing*.²⁸

2.2.3. Jenis-jenis Leasing

Pada dasarnya terdapat 2 (dua) jenis *leasing*, walaupun dalam praktek terdapat berbagai jenis yang sering digunakan, itu hanyalah merupakan penjabaran daripada 2 (dua) jenis *leasing* tersebut.

Adapun jenis-jenis *leasing*, yang oleh Munir Fuady menyebutkan sebagai macam-macam *leasing* adalah sebagai berikut :

²⁸ *Ibid.*, hal. 48.

a. *Operating Lease*

Operating lease disebut juga *service lease*. *Leasing* seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh perusahaan finansial, sebab menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, yang dibenarkan hanya *leasing* yang mempunyai hak opsi. *Operating lease* ini biasanya merupakan suatu corak *leasing* dengan karakteristik sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomi barang tersebut
- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 3) Tidak diberikan "hak opsi" bagi *lessee* untuk membeli barang di akhir masa *leasing*
- 4) Biasanya *operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas)
- 5) *Operating lease* biasanya diberikan oleh pabrik atau *leveransir*, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk-beluk tentang barang tersebut. Sebab, dalam *operating lease*, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab *lessor*.

- 6) Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap
- 7) Biasanya *lessor*-lah yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
- 8) Biasanya kontrak *leasing* dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor*.²⁹

a. *Financial Lease*

Financial lease ini sering disebut juga dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial lease* merupakan suatu corak *leasing* yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif panjang
- 2) Besarnya harga sewa ditambah hak opsi harus menutupi harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*
- 3) Diberikan hak opsi untuk *lessee* untuk membeli barang diakhir masa *leasing*
- 4) *Financial lease* dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan

²⁹ *Ibid*, hal. 49

- 5) Harga sewa yang dibayar perbulan oleh *lessee* dapat dengan jumlahnya yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjam
- 6) Biasanya *lessee* yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
- 7) Kontrak *leasing* tidak dapat dibatalkan sepihak.³⁰

2.2.3. Kewajiban Para Pihak

Yang dimaksud dengan para pihak di sini, tidak lain adalah pihak yang menyediakan dana untuk pembelian barang modal yang akan disewakan/di-*leasing*-kan atau pihak yang menyediakan barang modal (*lessor*) dan pihak yang menyewa barang modal tersebut atau pihak yang akan menerima barang modal (*lessee*). Apabila barang modal tidak disediakan oleh *lessor*, maka ada lagi satu pihak pada bisnis *leasing* ini, yaitu pihak yang menyediakan barang modal (biasanya *dealer/supplier*) yang akan dijual kepada *lessor*. Namun demikian, yang diuraikan di sini diasumsikan bahwa barang modal disediakan sendiri oleh *lessor*.³¹

³⁰ *Ibid*, hal. 50.

³¹ *Ibid*, hal. 51.

2.2.3.1. Kewajiban Lessor

Bila melihat dari pengertian *leasing* tersebut di atas, maka kewajiban *lessor* dalam bisnis ini adalah :

- a. Menyediakan barang modal yang akan disewakan/*di-leasing*-kan yang akan diserahkan kepada *lessee* dalam keadaan baik dan layak dengan spesifikasi yang sesuai dengan yang diperjanjikan
- b. Memberikan hak opsi kepada *lessee* pada masa akhir perjanjian, agar dapat terjadi *levering* atas barang modal yang menjadi objek *leasing*.³²

2.2.3.2. Kewajiban Lessee

Pada dasarnya, kewajiban *lessee* adalah berupa pembayaran sewa atas barang modal (*objek leasing*) tiap-tiap bulan atau tiap-tiap periode sebesar berapa yang telah diperjanjikan. Namun demikian, untuk melindungi baik kepentingannya sendiri maupun kepentingan *lessor*, maka *lessee* masih mempunyai beberapa kewajiban lain yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Menutup asuransi kerugian atas barang modal yang menjadi objek *leasing*, bahkan ada pula *lessor* yang mensyaratkan atau mewajibkan *lessee* untuk menutup asuransi jiwanya di *lessee*
- b. Memberikan jaminan/agunan tambahan atas perjanjian *leasing* tersebut, baik berupa barang berwujud ataupun berupa tagihan-

³² *Ibid*, hal. 52.

tagihan kepada pihak lain. Hal ini biasanya diminta oleh *lessor* untuk menambah keyakinannya terhadap pembayaran kewajiban si *lessee* atas perjanjian *leasing* tersebut.

- c. Menyerahkan fisik barang modal yang menjadi objek *leasing* kepada *lessor* apabila *lessee* wanprestasi, penyerahan mana dilakukan tanpa adanya kewajiban bagi *lessor* untuk mengembalikan kewajiban uang kepada *lessee* atas pembayaran yang sudah dilakukannya sebelumnya.

2.2.4. Syarat-syarat yang Lazim Diperjanjikan

Syarat-syarat yang lazim diperjanjikan dalam kontrak/perjanjian *leasing*, pada prakteknya tidak jauh berbeda dengan kontrak/perjanjian kredit bank. Di mana syarat-syarat yang lazim adalah hal-hal yang berhubungan langsung dengan *leasing* itu sendiri, antara lain :

- a. Suku bunga *leasing* ;
- b. Jangka waktu *leasing* ;
- c. Cara-cara pembayaran ;
- d. Besaran pembayaran tiap-tiap bulan/tiap-tiap periode ;
- e. Biaya provisi dan administrasi yang harus dibayar ;
- f. Asuransi jiwa dan kerugian dan sebagainya termasuk didalamnya syarat yang biasa disebut juga sebagai syarat-syarat

positive covenant dan *negatif covenant* seperti halnya pemberian kredit oleh bank kepada para debiturnya.³³

Seluruh syarat tersebut di atas, dimasukkan ke dalam pasal-pasal kontrak/perjanjian *leasing*, apalagi kontrak-kontrak standar yang memang telah disiapkan oleh perusahaan *leasing* untuk kepentingan tersebut.

³³ Hasanuddin Rahman, *Loc cit.*

BAB III

METODE PENELITIAN

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

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.³⁴

Menurut Soetrisno Hadi dalam Hermawan wasita : Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi) yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistematik dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).³⁵

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

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal.4.

³⁵ Hermawan Wasita dkk, *Pengantar Metode Penelitian*, APTIK Jakarta, 1990, hal. 7.

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistimatik dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut/dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.³⁶

3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang menggunakan data primer (hasil dari penelitian di lapangan) untuk menemukan upaya-upaya yang kiranya dapat dilakukan oleh *lessor* untuk mengantisipasi kejadian, dalam hal musnahnya barang jaminan sebelum kontrak sewa guna usaha berakhir atau terhadap upaya lain yang dapat dilakukan terhadap keadaan menyusutnya nilai barang jaminan hingga tidak seimbang lagi dengan penutupan kewajiban karena wanprestasi dari *lessee*.

³⁶ *Ibid*, hal. 7.

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

1. Pranata hukum awal di tanah air tentang sewa guna usaha (*leasing*), yaitu : Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor : 122, Nomor : 32, Nomor : 30 Tahun 1974 tanggal 7 february 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
2. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
3. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974.
4. KUH Perdata, khususnya Bab XIX, XX dan XXI dari Buku II KUH Perdata.
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) tanggal 27 November 1991.
6. Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
7. Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis tentang keadaan yang sekarang berlaku dan upaya yang dapat dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan yang tidak diharapkan dikemudian hari.³⁷ Sebagai konsekuensi hukumnya, penelitian studi kasus ini akan dibantu dengan kajian dari sisi normatif.

Studi kasus yang akan menjadi obyek penelitian adalah pelaksanaan pemberian barang jaminan baik dari segi prosedural maupun mekanisme pergantian barang jaminan terhadap kemungkinan resiko musnah atau rusak.

Nilai normatif yang hendak dicapai adalah nilai normatif yang ideal yang maksudnya sesuai dengan apa yang seharusnya berlaku sekarang menyangkut kepentingan kedua belah pihak untuk menghindari dari kerugian.

3.3. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini yang digunakan adalah metode *purposive sampling*, dengan menentukan sampel yang akan diteliti dengan pertimbangan akses ke obyek penelitian. Adapun sampel yang dipilih dari populasi adalah perusahaan-perusahaan Lembaga Pembiayaan

³⁷ Sorjono Soekanto, *Op. cit*, hal. 10.

Leasing yang ada di Kota Semarang. Dari seluruh populasi kesemuanya dijadikan sampel, yaitu :

1. PT. Oto Multi Artha Cabang Semarang,
2. PT. Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang.
3. PT. Tossa Salimas Finance Cabang Semarang.

Adapun semua sampel tersebut berkedudukan di Kota Semarang.

Dengan penentuan responden dari sampel :

1. Masing- masing 2 (dua) orang dari tiap-tiap perusahaan *leasing* yang diwakili oleh staf/karyawan yang mengerti tentang mekanisme kerja dari Perusahaan *Leasing* dan
2. Dari konsumen diambil 10 (sepuluh) orang.

Sampel ditentukan dengan melakukan survei awal pada tiap sampel untuk meneliti kelayakan jenis usaha untuk dijadikan sampel dalam penelitian ini.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari konsumen melalui *observasi* /pengamatan, *interview*/wawancara, *questionere*/angket, dalam penelitian ini yang digunakan adalah teknik dengan *interview*/wawancara.

Wawancara dilakukan pada pimpinan perusahaan/bagian hukum dari perusahaan leasing yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini, dua orang dari kalangan Notaris menyangkut informasi tentang pendaftaran barang jaminan perusahaan leasing dan sepuluh orang customer menyangkut data tentang pergantian barang jaminan. Pertanyaan-pertanyaan untuk wawancara telah ditentukan terlebih dahulu dan tidak menutup kemungkinan dalam penelitian akan mengalami pengembangan pertanyaan sesuai dengan kebutuhan untuk menjawab permasalahan.

3.5. Metode Analisa Data

Setelah data terkumpul baik data primer maupun data sekunder, kemudian dianalisis secara kualitatif mengingat data yang terkumpul bersifat diskriptif. Sehubungan dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan di atas, maka analisis kualitatif ini berusaha untuk menghubungkan fakta yang ada dengan berbagai peraturan yang berlaku yang mengatur pembebanan jaminan pada Lembaga Pembiayaan Leasing. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan dituangkan dalam bentuk deskriptif yang ringkas dan jelas mengenai aspek yuridis dari praktek jaminan pada perjanjian leasing dan tanggungjawab para pihak terhadap keamanan dan resiko dari barang jaminan tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Eksistensi Benda Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing

4.1.1. Kedudukan Benda Jaminan Secara Yuridis Dalam Perjanjian Leasing

Secara teoritis benda di dalam KUH Perdata dibagi dalam dua kelompok besar, yaitu benda bergerak dan benda tetap/tidak bergerak (Pasal 504 KUII Perdata). Pembagian benda dalam dua kelompok tersebut mendapat penjabarannya lebih lanjut dalam Hukum Jaminan, yaitu untuk masing-masing kelompok benda oleh KUH Perdata diberikan lembaga jaminannya masing-masing.

Untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan Gadai (Pasal 1150 KUH Perdata), sedangkan untuk benda tetap disediakan lembaga Hipotik (Pasal 1162 KUH Perdata), dalam perkembangannya untuk benda bergerak sebagai reaksi terhadap lembaga jaminan Gadai lahir suatu lembaga jaminan lain, yaitu Fidusia.

Secara yuridis perjanjian jaminan kebendaan dalam hal penanggungan dari suatu perjanjian pembiayaan Leasing hanya merupakan *accessoir* atau tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pembiayaan Leasing.³⁸

Sebagai suatu perjanjian tambahan, maka perjanjian meletakkan jaminan kebendaan tergantung pada perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokok selesai atau dianggap telah selesai baik karena telah terjadi pelunasan sebelum masa waktu perjanjian berakhir atau karena telah berakhirnya masa perjanjian maka perjanjian jaminan terhadap kebendaan tersebut tidak berlaku dengan sendirinya.

Praktek pembebanan jaminan dalam perjanjian leasing terikat dengan perjanjian pembiayaan leasing dan karena masing-masing merupakan perjanjian yang dibuat oleh subyek hukum maka para pihak yang membuatnya terikat secara hukum untuk mentaati perjanjian tersebut sebagai undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata) dan lahir dengan sifat sebagai perjanjian konsensualitas, riil.

Dari sifat perjanjian yang mengikat kedua pihak tersebut juga melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut (Pasal 1313 KUH Perdata).

³⁸ Wawancara pada Tanggal 29 Juli 2003 dengan Bapak Irawan.T dari Perusahaan Swadharma Indorama Finance Cabang Semarang.

Perjanjian pembiayaan leasing memberikan kewajiban pembiayaan dari lessor kepada lessee berupa alat/benda yang akan digunakan lessee sebagai bagian dari modal usahanya, sebaliknya dalam perjanjian pembiayaan leasing ini lessee pun dibebani tanggungjawab harus memberikan suatu prestasi tertentu kepada lessor atas bantuannya telah memberikan alat/benda pendukung usaha tersebut berupa pembayaran sewa (bukan pembayaran pokok dan sewa).³⁹ Kesepakatan terhadap perjanjian pembiayaan ini dituangkan di dalam akta perjanjian pembiayaan, sedangkan hubungannya dengan benda jaminan muncul hanya karena adanya kebutuhan keamanan atas aset investasi dari lessor.

Prinsip pembebanan jaminan dalam KUH Perdata dapat ditemui dalam Pasal 1131 KUH Perdata : "segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan", yang meletakkan dasar tanggungjawab perdata seseorang atas perikatan/hutang-hutangnya.

Pengertian dari Pasal 1131 KUH Perdata tersebut antara lain menekankan bahwa tanggungjawab si berhutang pada dasarnya meliputi seluruh harta si berhutang dengan penambahan ciri baik yang sudah maupun yang akan ada.

³⁹ Wawancara pada tanggal 26 juli 2003 dengan bagian hukum dari Tossa Salimas Finance Cabang Semarang.

Dari pasal inilah dapat dikatakan merupakan dasar prinsip tanggungjawab orang atas hutang-hutangnya.

Jadi sangat jelas secara yuridis bahwa tanpa diperjanjikan pun maka seluruh harta si berhutang akan menjadi jaminan atas hutangnya, sebenarnya menjadi dasar fungsi dari dibuatkannya perjanjian jaminan terhadap kebendaan, adalah untuk menghindari lebih banyaknya harta-harta si berhutang yang dilibatkan dalam jaminan hutangnya. Alasan lain, untuk memastikan hak sebenarnya atas benda yang akan dibebankan jaminan dari si berhutang (sebagai benar miliknya yang terlepas dari hak pihak ketiga) serta untuk memudahkan pihak lessor menaksir keseimbangan nilai utang dengan nilai jaminan utangnya.

Karena perjanjian leasing merupakan perjanjian yang isinya secara bebas ditentukan oleh para pihak (lessor dan lessee) guna menjembatani kehendak mereka, maka sebenarnya dalam perjanjian pembiayaan leasing tersebut tidak ada pola baku, hanya saja ada suatu format dari suatu perusahaan yang biasanya dijadikan contoh oleh perusahaan lain yang sejenis (leasing) untuk menjadi format perjanjian pembiayaannya.⁴⁰

Diketahui juga dari hasil penelitian bahwa secara yuridis (yang menjadi pegangan perusahaan leasing) baik dalam Surat Keputusan Bersama

⁴⁰Wawancara pada tanggal 30 Juli dengan staf hukum PT. Oto Multi Artha Cabagng Semarang.

Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor ; 122, Nomor ; 32, Nomor ; 30 tentang perizinan usaha leasing, Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169 Tahun 1991 tentang kegiatan sewa guna usaha serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 48/KMK.013/1991 tidak ada aturan yang mengatur keharusan adanya jaminan kebendaan dalam suatu perjanjian pembiayaan leasing, artinya tanpa dicantulkannya perjanjian jaminan perjanjian leasing itupun tetap sah.

Walaupun tidak ada pengaturan yang jelas tentang prinsip keharusan adanya jaminan pada perjanjian pembiayaan leasing, namun dari perusahaan-perusahaan leasing yang menjadi sampel dalam penelitian ini tetap mengemukakan pentingnya pencantuman jaminan dalam suatu perjanjian leasing. Meskipun hal tersebut (perjanjian pembebanan jaminan) masih dapat ditolerir dengan menganggap jaminan tidak menjadi suatu keharusan.⁴¹ Artinya dalam konteks ini penilaian perlu tidaknya jaminan kembali pada penilaian *surveyor* lembaga pembiayaan leasing yang bersangkutan, menyangkut kepercayaan terhadap lessee.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa lembaga jaminan terbagi atas dua bagian besar yaitu jaminan terhadap benda bergerak dan

⁴¹ Wawancara pada tanggal 30 Juli dengan staf hukum PT. Oto Multi Artha Cabang Semarang.

tidak bergerak, dari perusahaan leasing diperoleh informasi juga variatif tentang lembaga jaminan yang paling sering digunakan.

Pada PT. Tossa Salimas Finance lembaga jaminan yang digunakan adalah *Fidusia* sebagai lembaga jaminan terhadap benda bergerak, sehingga ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 berlaku bagi benda jaminan tersebut, terutama ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia tentang ketentuan pendaftaran dari benda jaminan, secara keseluruhan aspek yuridis menyangkut jaminan dengan fidusia mengikuti pemberlakuan dari Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999.

Pemberlakuan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-undang Fidusia sangat penting untuk menilai berharga atau tidaknya perjanjian fidusia tersebut, apabila terjadi pembebanan jaminan fidusia yang diselenggarakan oleh pihak lessor tidak berdasarkan ketentuan Undang-undang Fidusia tersebut, maka pembebanan fidusia menjadi tidak berguna dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Pada perusahaan PT. Swadharna Indotama Finance selain menganggap jaminan dalam perjanjian pembiayaan leasing penting, Jaminan di dalam perjanjian leasing harus dimasukkan. Artinya kondisi formil sahnyanya suatu perjanjian pembiayaan leasing adalah dengan adanya

perjanjian jaminan yang mengikuti sebagai suatu *guarante* dari perjanjian pembiayaan leasing.⁴²

Pada perusahaan PT. Swadharma Indotama Finance lembaga jaminan yang digunakan adalah benda tetap dan benda bergerak, untuk benda tetap digunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Untuk benda bergerak digunakan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Ketentuan-ketentuan jaminan tersebut berlaku secara formil terhadap benda jaminan dari perjanjian pembiayaan leasing termasuk prosedural pendaftaran serta prosedural eksekusi apabila terjadi sengketa wanprestasi.⁴³

4.1.2. Asumsi Pentingnya Benda Jaminan Dalam Suatu Perjanjian Pembiayaan Leasing

Pembebanan benda jaminan dalam perjanjian leasing dalam penerapannya masih menjadi suatu tarik menarik kepentingan, sehingga ada perusahaan leasing yang menganggap benda jaminan penting kedudukannya dalam suatu perjanjian pembiayaan. Tetapi ada juga yang

⁴² Wawancara pada tanggal 31 Juli 2003 dengan staf Hukum PT. Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang.

⁴³ Wawancara pada tanggal 31 Juli 2003 dengan staf Hukum PT. Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang.

menganggap pembebanan jaminan tidak mesti harus ada dalam perjanjian pembiayaan leasing.

Sebenarnya benda jaminan memiliki pengaturan yang jelas, karena secara konsepsional yuridis secara langsung harta si berhutang telah menjadi jaminan atas hutang-hutang yang dibuat oleh si berhutang. Hanya saja yang menjadi suatu kekhawatiran dalam asumsi investasi apabila si berhutang pada saat tidak dapat menjalankan kewajibannya (*pailit*) tidak lagi memiliki harta atau telah mengahlikan hartanya kepada pihak lain. Asumsi ini yang menjadikan pandangan pentingnya benda jaminan dalam suatu perjanjian pembiayaan.

Dalam suatu kontraktual di dalam perjanjian pembiayaan leasing barang jaminan merupakan jaminan atas kewajiban dari lessee yang kemungkinan bila suatu waktu sebelum masa kontrak perjanjian pembiayaan leasing selesai pihak lessee mengalami keadaan tidak sanggup membayar kewajiban sewa guna usahanya. Kondisi demikian akan memberikan kuasa kepada lessor untuk menggunakan kesepakatan dari isi perjanjian pembiayaan leasing untuk menggunakan benda jaminan sebagai sandera atas tanggungjawab yang terhutang bahkan lebih jauh sebagai bagian dari pelunasan utang atas kewajiban tersebut.

Jadi jelas benda jaminan hanya merupakan jaminan atas keadaan yang digunakan sebagai bagian preventatif dari kemungkinan mangkirnya lessee dari kewajibannya. Karena pada prinsipnya investasi dari lessor itu sendiri secara yuridis sudah aman, karena investasi lessor berupa barang leased jelas merupakan milik lessor yang tidak dapat dikuasai oleh lessee, namun keuntungan lessor terhadap pembayaran sewa untuk masa selanjutnya yang perlu diamankan oleh lessor dengan pembebanan jaminan.

Dari pembahasan di atas telah jelas bahwa benda jaminan pada hakekatnya adalah penting, namun karena prinsip dari terkoneksi lembaga pembiayaan leasing dengan lessee didasarkan pada kepercayaan lessor pada calon lessee sehingga pada beberapa kondisi jaminan tidak diperlukan lagi. Kondisional ini terjadi apabila lessor telah benar-benar mengenali calon lessee, atau lessee merupakan langganan lama dari lessor dan lessor menganggap usaha lessee benar dalam kondisi sehat dan berprospek.

Benda jaminan yang diberikan kepada lessor pada kenyataannya baru berfungsi sebagai jaminan atas kewajiban dari lessee apabila dilakukan pendaftarannya yang merupakan langkah prosedural. Langkah prosedural ini harus dilakukan tanpa itu (prosedural pendaftaran) jaminan benda

tersebut tidak akan berfungsi sebagai jaminan (lihat Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia).

Konsekuensi seperti di atas menyebabkan terbesitnya pemikiran pada lembaga pembiayaan leasing tentang rumitnya menerima benda jaminan, selain itu eksekusi benda jaminan juga tidak semudah teorinya, misalnya adanya pembebanan jaminan atas benda yang pada kenyataannya sudah lama tidak dimiliki oleh lessee/debitur. Walaupun undang-undang melindungi hak *preferen* dari lessor namun kondisi demikian menyebabkan hak tersebut sulit dilaksanakan bahkan tidak dapat dilaksanakan. Karena keberadaan benda jaminan sudah tidak diketahui lagi atau bahkan sudah musnah.

Keadaan tersebut menyebabkan dengan atau tanpa jaminan perjanjian pembiayaan leasing yang sebenarnya tidak perlu terpengaruh, karena maksud dari perjanjian pembiayaan pada dasarnya telah cukup terlaksana dengan perjanjian pembiayaan leasing itu sendiri meski tanpa jaminan kebendaan.

Pembebanan jaminan kebendaan dalam suatu perjanjian leasing menurut sebagian pandangan lessee dianggap merupakan beban tersendiri, hal ini dapat dipahami karena pembebanan jaminan merupakan bagian penting yang sebenarnya melindungi secara langsung pihak lessor.

Lessee selain mesti memberikan benda tidak tetap atau tetap (yang merupakan harta miliknya) juga harus menanggung sejumlah biaya untuk pembayaran asuransi yang merupakan proteksi terhadap benda jaminan lessee tersebut.

Sebenarnya bila dicermati lebih dalam, pembebanan jaminan merugikan lessee tidak sepenuhnya benar. Pembebanan jaminan juga memiliki segi positif bagi lessee, yaitu terbebasnya harta lain milik lessee dari kemungkinan penanggungan untuk satu jenis kegiatan usaha, artinya seandainya lessee tidak menyatakan secara langsung (dalam perjanjian jaminan) harta yang akan dijamin dari utang yang dibuatnya maka terhadap seluruh hartanya menjadi bagian yang dapat dieksekusi sebagai sandera atas utangnya yang tidak ditentukan tersebut.

Penjelasan di atas masuk akal untuk menjadi bahan pertimbangan pentingnya benda jaminan baik bagi lessee maupun bagi lessor. Meskipun benda jaminan juga memiliki aspek yang menghambat perkembangan dari lembaga pembiayaan terutama bagi leasing. Hal lain yang juga bisa menjadi perhatian bagi lembaga pembiayaan leasing adalah prosedural pendaftaran dari jaminan itu sendiri yang masih tidak secara konsekuen dilaksanakan sehingga maksud sebenarnya membuat perjanjian jaminan menjadi tidak berguna sama sekali, yang disebabkan tidak dapatnya dieksekusi benda

jaminan karena tidak dijalankannya prosedur sebagaimana mestinya yang berlaku pada lembaga jaminan tersebut.

4.2. Prosedur Sita Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing

Pengertian sita jaminan merupakan padanan dalam bahasa Indonesia untuk mengartikan *Conservatoir Beslag*, istilah sita jaminan adalah alih bahasa yang paling tepat. Istilah ini secara harfiah maupun dari segi yuridis, lebih mendekati makna *conservatoir beslag*. Sita yang diletakkan baik terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan milik tergugat, tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberi jaminan kepada pihak penggugat bahwa kelak gugatannya tidak *illusior* atau tidak hampa pada saat putusan di eksekusi (dilaksanakan).⁴¹

Pengalihan bahasa *conservatoir beslag* dalam istilah sita jaminan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05/1975 tanggal 1 Desember 1975 dan berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 November 1976 No. 607 K/Sip/1974.

Prosedur sita jaminan dilaksanakan berdasar pada eksekutorial akta, yang dapat berupa sertifikat hak tanggungan untuk benda tetap dan sertifikat fidusia untuk benda bergerak.

⁴¹Yahya Harahap. M. *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Penerbit Pustaka, Jakarta, 1987, hal. 3.

Eksekutorial akta secara teori secara langsung dapat dilaksanakan, bahkan apabila kondisi membutuhkan bantuan aparat dapat dimintakan untuk melakukan pengamanan, dalam leasing pelaksanaan sita jaminan lebih sederhana, dimana pihak leasing hanya perlu mencari tempat barang leased dan barang jaminan berada, selanjutnya merampas untuk melakukan pengamanan terhadap barang tersebut.

Prosedur singkat di atas yang sering digunakan oleh pihak leasing, namun selanjutnya barang sitaan tersebut dapat dibicarakan penyelesaiannya secara kekeluargaan di antara lessor dan lessee.

Menurut pandangan penulis benda jaminan pada hakekatnya diberikan pembebanan jaminan terhadap utang dari lessee untuk menjaga/menjamin pelaksanaan pembayaran sewa dari lessee. Jadi bukan merupakan jaminan kebendaan untuk dimiliki oleh lessor apabila lessee wanprestasi. Undang-undang juga melarang adanya keinginan untuk memiliki benda jaminan oleh lessor, sehingga sangatlah tepat bila benda jaminan akan dikenakan keadaan sita jaminan apabila lessee/debitur lalai/wanprestasi atas kewajibannya.

4.2.1. Pelaksanaan Sita Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi Secara Yuridis

Berbicara mengenai sita jaminan ditinjau dari segi yuridis, maka makna sita jaminan diatur dalam Pasal 227 jo Pasal 197 HIR, atau Pasal 261 jo Pasal 206 BBG. Sita jaminan merupakan tindakan hukum yang diambil pengadilan mendahului pemeriksaan pokok perkara atau mendahului putusan.

Sita jaminan dapat saja sudah diletakkan atas harta sengketa atau harta tergugat sebelum pengadilan memeriksa pokok perkara. Apabila para pihak konsekuen secara yuridis, dimana benda jaminan diletakkan dalam suatu sistim lembaga jaminan (benda tidak tetap/bergerak dengan fidusia dan benda tetap dengan hak tanggungan) dengan melaksanakan prosedural pendaftaran secara tepat maka selanjutnya eksekusi sita jaminan terhadap benda jaminan berdasarkan perjanjian pembiayaan dapat dilaksanakan dengan menggunakan titel eksekutorial dari akta pembebanan jaminan yang digunakan (Sertifikat Hak tanggungan untuk benda tetap dan sertifikat fidusia untuk benda tidak tetap).

Eksekutorial akta tersebut dilakukan seketika itu juga oleh lembaga pembiayaan leasing terhadap benda jaminan. Karena grose akta yang bersifat eksekutorial akta dianggap sama dengan keputusan pengadilan.

Bandingkan asumsi hukum tersebut dengan aturan sita jaminan berdasarkan Pasal 227 HIR atau 261 RBG yakni sebelum putusan dijatuhkan kepada tergugat atau sebelum putusan yang menghukumnya belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tergugat telah dihukum dan dinyatakan bersalah dengan jalan menyita harta kekayaannya.⁴⁵ Maksudnya adalah bahwa menurut Pasal 227 HIR dan 261 RBG tindakan sita jaminan adalah tindakan menjatuhkan hukuman terlebih dahulu kepada tergugat atas tanggungjawabnya, namun keputusan pengadilan yang bersifat tetap secara tersirat berdasarkan tindakan hukum secara *eksepsional* dibutuhkan untuk membenarkan penyitaan yang dilakukan sebelumnya.

Kepentingan yuridis formil di atas menurut hemat penulis tidaklah bertentangan dengan maksud dari lembaga pembiayaan, karena memang sudah seharusnya benda jaminan pada saat eksekusi sita jaminan dilakukan, berdasarkan eksekutorial akta diberikan penguasaan kepada lessor/kreditur untuk disita tetapi bukan untuk dimiliki. Penyitaan berdasarkan grose akta tersebut hanya untuk mengamankan investasi/keuntungan investasi dari lessor, penetapan pengadilan yang bersifat tetap dibutuhkan guna memberikan wewenang yang lebih kuat lagi bagi perusahaan/lembaga

⁴⁵ *Ibid*, hal. 6.

pembiayaan leasing untuk menjual dan memperoleh *capital gain*/keuntungan dari investasinya.

Karena adanya spesifikasi lembaga jaminan yang digunakan oleh lembaga pembiayaan leasing terhadap benda-benda jaminan si berhutang/lessee maka aturan-aturan yuridis formil yang mengikuti lembaga jaminan tersebut berlaku. Misalkan terhadap benda tetap (tanah) diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia untuk benda jaminan yang tidak tetap.

Dari masing-masing ketentuan perundang-undangan di atas eksekusi sita jaminan dilaksanakan berdasarkan eksekutorial akta berdasarkan grosse akta yang telah dibuat, dimana eksekusi benda jaminan dilaksanakan dimana pun (pada siapapun) benda tersebut berada (*droit de suite*), eksekusi terhadap benda jaminan dapat dilakukan oleh lembaga pembiayaan itu sendiri atau oleh lembaga pembiayaan dengan meminta bantuan aparat kepolisian untuk mengamankan kegiatan eksekusi.

Perlu juga diketahui terhadap benda jaminan yang sudah dieksekusi dan berada di tangan lessor meskipun berdasarkan grosse akta yang bersifat eksekutorial akta maupun yang didasarkan keputusan hakim hak milik atas

benda jaminan tersebut masih tetap berada di tangan tergugat, siberhutang, lessee.

Dalam hal sengketa wanprestasi tindakan eksekusi sita jaminan dimaksudkan untuk mengamankan benda jaminan agar tergugat tidak memindahkannya atau membebaskan/mengalihkan benda tersebut pada pihak ketiga .

4.2.2. Prosedur Pembebanan Jaminan Dalam Praktek dan Eksekusi Benda Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi

Pembebanan jaminan dan eksekusi benda jaminan secara teoritis dalam konteks pelaksanaan formil berlaku sebagaimana disebutkan pada bagian terdahulu. Dalam konteks pelaksanaannya secara praktek dari hasil penelitian dapat penulis kemukakan faktanya sebagai berikut :

1. Lembaga jaminan yang digunakan ;

Pada PT. Tossa Salimas Finance Lembaga jaminan yang digunakan adalah Fidusia sehingga terhadap benda jaminan berlaku ketentuan menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Pada PT. Swadharma Indotama Finance dan PT. Oto Multi Artha selain digunakan lembaga jaminan fidusia juga digunakan jaminan Hak Tanggungan sehingga selain berlaku ketentuan Fidusia juga berlaku ketentuan Hak Tanggungan

yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dari kedua dasar hukum lembaga jaminan di atas mengharuskan masing-masing benda jaminan didaftarkan pada kantor pendaftaran benda jaminan, misalkan untuk fidusia dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia dan untuk Hak Tanggungan dilakukan pendaftaran dengan akta notariil pada kantor Pertanahan setempat. Masing-masing kantor pendaftaran akan menerbitkan sertifikat jaminan fidusia dan sertifikat hak tanggungan yang berkekuatan eksekutorial akta.

Eksekutorial akta tersebut akan digunakan untuk melakukan eksekusi terhadap benda jaminan apabila terjadi penunggakan kewajiban dari lessee. Namun praktek demikian tidak diselenggarakan oleh lessor terutama menyangkut aspek pendaftarannya.

Secara langsung dengan tidak didaftarkannya benda jaminan maka grose akta yang dibuat secara notariil dan berkekuatan eksekutorial akta menjadi tidak berguna, sebagian besar pada kenyataannya obyek benda jaminan tidak pernah didaftarkan, meskipun dibuat dengan akta notaris bahkan ada yang dibuat dengan akta dibawah tangan.

2. Obyek/benda jaminan yang ditanggungkan ;

Dari sisi obyek/benda jaminan yang ditanggungkan juga terlihat beberapa aspek penting untuk dikoreksi antara lain masih adanya praktek pembebanan jaminan terhadap benda obyek leased atau benda leasing, menurut pandangan penulis benda obyek leased adalah masih merupakan milik lessor secara penuh, meskipun ada pilihan dari kontraktual pembiayaan leasing benda tersebut dapat di *over* beli oleh lessee namun kesepakatan tersebut baru merupakan opsi yang menjadi konkrit diakhir periode kontrak pembiayaan leasing. Sehingga dengan membebaskan obyek leased sebagai benda jaminan sangatlah keliru dan lemah secara yuridis, karena sangatlah tidak benar obyek jaminan adalah milik lessor itu sendiri, pandangan yang tepat benda jaminan harusnya merupakan milik penuh dari lessee baik yang bergerak maupun benda tetap.

3. Kualifikasi jumlah pinjaman dan kepentingan pendaftaran ;

Dapat juga penulis kemukakan disini bahwa didalam praktek khususnya pembebanan jaminan dengan fidusia yang akan didaftarkan pada beberapa lembaga pembiayaan leasing dikualifikasikan berdasarkan jumlah utang/pinjaman yang diperoleh, apabila pinjaman di atas dari Rp. 150 000 000.- (seratus limapuluh juta) maka jaminan akan didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia, jika kurang maka akan dibuat dalam akta di bawah

tangan dan tidak didaftarkan. Pembebanan jaminan terhadap utang lessee dimana obyek jaminan tidak didaftarkan adalah sama dengan membuat perjanjian tersebut tidak memiliki nilai eksekutorial. Sehingga dalam hal terjadi sengketa wanprestasi lessor kehilangan hak menguasai dan hak *preferen* dari benda jaminan.

Secara garis besar dapat dikonkritkan bahwa dari hasil penelitian penulis ditemukan bahwa menurut mekanisme di dalam perusahaan pembiayaan leasing sebelum diadakan eksekusi debitur/lessee akan diberitahukan terlebih dahulu, lessee yang dianggap wanprestasi adalah lessee yang telah menunggak lebih dari 3 (tiga) kali angsuran, apabila surat peringatan tidak diperhatikan maka untuk selanjutnya benda jaminan dan obyek leased akan ditarik.

Namun kenyataannya selain mekanisme di atas ditemukan juga bahwa prosedur pembebanan jaminan dalam praktek tidak mengikuti aspek hukum yang telah ditentukan, seperti keharusan mendaftarkan obyek jaminan pada instansi yang telah ditunjuk oleh undang-undang. Akibat tidak terpenuhinya prinsip pendaftaran benda jaminan secara yuridis menyebabkan hak *preferen* dari lessor sebagai penerima benda jaminan tidak dapat dilaksanakan.

Kondisional di atas sangat melemahkan posisi lessor karena eksekusi secara yuridis terhadap benda jaminan tidak dapat dilaksanakan, dalam praktek eksekusi benda jaminan dilaksanakan dengan melakukan perampasan terhadap benda jaminan khususnya yang bergerak dimanapun benda tersebut berada. Hal ini menimbulkan polemik hukum tersendiri, karena eksekusi demikian selain secara yuridis tidak berlandas juga menyimpan konflik, karena pada kenyataannya eksekusi demikian mendapat respon negatif dan perlawanan dari pihak lessee dengan menempuh jalur hukum berupa laporan terjadinya perampasan hak atas benda.

Kasus di atas dalam penyelesaiannya ditempuh dengan cara kekeluargaan, dimana pada akhirnya barang akan diserahkan apabila lessee membayar biaya sewa yang tertunggak.

Sebenarnya dari hasil pemaparan di atas dapat disimpulkan secara umum pembebanan jaminan dalam penyelenggaraan usaha lembaga pembiayaan leasing belum memberikan jaminan yang maksimal terhadap investasi perusahaan leasing. Karena pembebanan jaminan yang diharapkan oleh lembaga pembiayaan menjadi kepastian jaminannya dapat lepas begitu saja karena tidak konsekuennya penerapan pada bidang hukum jaminan mengenai pendaftarannya.

Apabila praktek demikian tetap dilaksanakan lebih baik bila dipilih mekanisme kerja sama antara lessor dan lessee yang terikat dalam perjanjian pembiayaan leasing tanpa adanya perjanjian jaminan, karena dengan demikian secara langsung justru seluruh harta lessee menjadi jaminan atas utangnya.

4.2.3. Penerapan Sita Jaminan Dalam Sengketa Wanprestasi Terhadap Barang Jaminan Yang Nilainya Menurun

Kondisi lain yang ingin penulis ungkapkan adalah tentang strategi perusahaan pembiayaan leasing dalam menghadapi kemungkinan eksekusi dalam sengketa wanprestasi terhadap obyek jaminan yang nilainya menurun. Artinya bahwa eksekusi tersebut sangat terpaksa dilakukan namun pada kenyataannya nilai barang yang akan dieksekusi menyusut dan tidak seimbang lagi dengan nilai tanggungjawab (uang sewa) yang terutang.

Benda jaminan yang nilainya menurun akan dieksekusi juga oleh lessor, namun lessor telah menderita kerugian karenanya, sedangkan peran asuransi tidak banyak menolong terhadap keadaan demikian karena berdasarkan beberapa klausula dari asuransi kerugian banyak celah sebagai akibat menurunnya nilai benda jaminan yang mengarah pada gugurnya klaim asuransi seperti benda rusak karena kelalaian lessee.

Menanggapi kemungkinan kerugian tersebut seluruh responden mengemukakan hal tersebut sebagai resiko dari usaha lembaga pembiayaan leasing. Meskipun pihak leasing juga memproteksi benda jaminan dengan asuransi. Sedangkan untuk kemungkinan mengadakan jaminan lain sebagai pergantian terhadap benda jaminan yang telah menyusut/menurun nilainya dianggap tidak mungkin oleh perusahaan leasing, karena lessee tidak akan mau membuat perjanjian jaminan baru terhadap kontrak leasing yang lama.

Namun kondisi demikian obyek jaminan tetap akan disita dan dijual berdasarkan mekanisme yang ada sesuai dengan harga pasar yang berlaku pada saat itu.

4.3. Tanggungjawab Penanggungan Terhadap Resiko Benda Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing

4.3.1. Analisa Tanggungjawab Penanggungan Resiko Menurut Isi Perjanjian Pembiayaan Leasing

Resiko merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan usaha, demikian pula dengan usaha lembaga pembiayaan leasing. Hilang, rusak atau musnahnya jaminan merupakan salah satu bentuk kerugian yang dapat dialami oleh lessor, meskipun kerugian tersebut terjadi apabila lessee wanprestasi dan munculnya kuasa lessor untuk menguasai benda jaminan.

Benda jaminan khususnya yang bergerak sangat beresiko bagi lessor, resiko dalam hal jaminan terhadap keberadaan dan kondisi benda tersebut. Resiko terhadap keberadaan benda jaminan menyangkut riskannya jaminan terhadap benda bergerak, karena benda bergerak berada dalam penguasaan lessee.

Dalam setiap perjanjian pembiayaan leasing memang telah diperjanjikan bentuk dan jenis dari jaminan tersebut, tetapi di dalam perkembangan dunia usaha dimana adanya kebutuhan investasi usaha dan adanya kegiatan usaha yang menyediakannya dengan cara mudah, sehingga dalam praktek sering dijumpai satu obyek benda melekat dua atau lebih jaminan di atasnya.

Hal lain juga yang perlu dikemukakan lemahnya jaminan atas keberadaan benda jaminan dikarenakan benda bergerak akan mudah untuk dialihkan dengan atau tanpa surat fisik dari benda yang bersangkutan.⁴⁶ Kondisi demikian lebih disebabkan lemahnya sistim penegakan hukum di negara kita.

Penanggungungan terhadap resiko hilang, musnah atau menurunnya nilai obyek jaminan sebenarnya juga telah coba diantisipasi oleh lembaga pembiayaan leasing lewat mekanisme asuransi. Namun dari hasil penelitian

⁴⁶ wawancara pada tanggal 31 Juli 2003 dengan bagian hukum PT. Swadharna Indotama Finance Cabang Semarang.

penulis dari para responden perusahaan pembiayaan diketahui bahwa resiko demikian telah menjadi hitungan dari resiko investasi usaha secara umum.

Menurut isi perjanjian pembiayaan leasing penanggunggan resiko khususnya menyangkut benda jaminan merupakan tanggungjawab lessor dan lessee secara bersama-sama.⁴⁷ Dengan alasan bahwa pada saat terjadi penaksiran benda jaminan lessor dan lessee secara bersama-sama mengajui keadaannya, pengakuan ini merupakan jaminan dari lessee untuk bertanggungjawab terhadap keadaannya dan tindakan proaktif dari lessor merupakan bagian dari tanggungjawabnya sebagai pihak yang menerima kuasa atas barang jaminan.

Praktek pada PT. Tossa Salimas justru terjadi dimana tanggungjawab terhadap resiko benda jaminan ada pada debitur/lessee, lessee dianggap sebagai pemilik atas benda jaminan sehingga berkewajiban menjaga benda jaminan tersebut dalam keadaan yang baik sampai pada berakhirnya waktu kontrak perjanjian pembiayaan leasing.⁴⁸ Namun semua responden mengakui hilang, musnah atau menurunnya nilai obyek jaminan merupakan kerugian investasi yang telah diperhitungkan.

⁴⁷ wawancara pada tanggal 31 Juli 2003 dengan bagian hukum PT. Swadharma Indotama Finance Cabang Semarang.

⁴⁸ Wawancara pada tanggal 25 Juli 2003. dengan Bapak Adrianus Mulyatno dari PT. Tossa Salimas Cabang Semarang.

Menurut isi perjanjian pembiayaan leasing, resiko terhadap musnah, hilang atau menurunnya nilai obyek jaminan tidak memiliki penegasan yang jelas, selain adanya ketentuan untuk mengasuransikan benda jaminan dan benda obyek leased, yang masing-masing penerapannya berbeda (ada asuransi ditanggung oleh lessee sendiri dan ada yang ditanggung secara bersama-sama lessee dan lessor namun tidak ada yang hanya ditanggung oleh lessor sendiri).

4.3.2. Kajian Kritis Penanggungan Asuransi Terhadap Resiko Musnah, Rusak atau Menurunnya Nilai Obyek Jaminan

Jenis-jenis pelayanan asuransi terhadap benda bergerak yang kita kenal selama ini adalah asuransi yang memberi jaminan ganti rugi terhadap benda dengan sistim TLO (*Total Lost Only*); adalah pelayanan asuransi yang klaim baru dibayarkan apabila benda yang diasuransikan hilang, jadi kondisi rusak tidak dijaminan pergantiannya dan jenis asuransi AR (*All Risk*) adalah pelayanan asuransi yang klaimnya dibayarkan dalam kondisi benda jaminan rusak sekecil apapun.

Adanya pendapat yang beranggapan resiko terhadap musnah, hilang atau menurunnya nilai benda jaminan merupakan tanggungan asuransi sebenarnya tidaklah benar. Karena dalam pola strategi kebijakan perusahaan

pembiayaan leasing selama ini yang menjadi tumpuan perhatian adalah benda obyek leasing itu sendiri atau obyek leased.

Karena obyek leased merupakan dasar dari adanya kepentingan yang dituangkan di dalam perjanjian pembiayaan leasing maka obyek leased tersebut yang diasuransikan dan bukan benda jaminan.

Kenyataan demikian berlandaskan pada asumsi sulitnya meletakkan jaminan atas benda obyek jaminan, dilema ini dikarenakan secara formil benda jaminan hak miliknya diberikan kepada lessor tetapi penguasaannya ada pada lessee. Disamping itu dalam sistim lembaga pembiayaan leasing yang kita kenal sekarang tidak ada suatu unit khusus yang bertugas mengawasi benda jaminan.

Keadaan di atas juga dimengerti oleh pihak asuransi, sehingga usaha menjaminkan resiko objek jaminan kepada pihak ketiga (asuransi) sangat jarang ada, selain asuransi memberikan syarat yang susah dipenuhi seperti jaminan perawatan dari lessee terhadap objek jaminan juga terkadang ditolak oleh pihak asuransi (kecuali mengasuransikan objek leased).

Penjabaran pendapat di atas semakin mempertegas bahwasanya gagasan mengasuransikan benda jaminan merupakan wacana di dalam usaha pembiayaan leasing yang perlu dibicarakan lebih mendalam lagi.

4.4. Praktek Pelaksanaan Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Leasing dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Lembaga Pembiayaan Leasing di Indonesia

Kita ketahui perkembangan lembaga pembiayaan leasing di tanah air begitu pesat, karena lembaga pembiayaan leasing menawarkan sistem kerja sama usaha yang simpel dan mudah dipahami.

Lembaga pembiayaan leasing sangat efektif bagi pengembangan usaha-usaha baru yang memiliki keterbatasan modal juga dengan persyaratan yang mudah untuk dipenuhi⁴⁹.

Sebagai suatu kegiatan usaha dengan mekanisme penyediaan modal berupa benda/alat pendukung/penunjang usaha, lembaga pembiayaan leasing berkembang dengan mengadopsi fenomena praktek kedalam bagian aturan dari perjanjian pembiayaan leasing. Berdasarkan sifat Buku ke III KUH Perdata yang menganut sistem terbuka keadaan tersebut sah-sah saja.

Bukti perkembangan dari sistem di dalam lembaga pembiayaan leasing itu sendiri terlihat adanya konsep pemikiran yang bebas untuk diterapkan oleh masing-masing lembaga pembiayaan leasing, antara lain konsep tentang pentingnya jaminan di dalam perjanjian pembiayaan leasing

⁴⁹Wawancara dengan Jafar Al amri (konsumen) pada tanggal 6 Agustus 2003..

sampai pada konsep anti terhadap jaminan pada perjanjian pembiayaan leasing.

Konsep-konsep pemikiran di atas sebenarnya memiliki pola pikir yang masing-masing mempunyai landasan kebenaran, jaminan merupakan bagian dari *security* terhadap investasi memang perlu, namun tingginya tingkat persaingan dan karena tidak adanya pengaturan tentang harusnya ada jaminan pada perjanjian pembiayaan leasing serta adanya kepentingan *service* yang mudah dan cepat sehingga beberapa perusahaan pembiayaan leasing tidak menerapkan peraturan yang keras mengenai jaminan di dalam perjanjian pembiayaan leasing.

Tindakan ini memang akan memiliki aspek positif dan negatif, namun menurut analisa penulis pelaksanaan ketentuan yang ketat dan keras menyangkut pembebanan jaminan dalam perjanjian pembiayaan leasing merupakan tindakan ekstra hati-hati yang sebenarnya berdampak pada perkembangan dunia usaha leasing itu sendiri. Hasil akhir dari semua adalah menjadi sedikitnya calon lessee yang terkoneksi dengan perusahaan leasing karena adanya penawaran dari lembaga pembiayaan lain yang lebih mudah.

Benda jaminan merupakan benda milik lessee, meskipun dalam lembaga jaminan fidusia benda tetap dalam penguasaan lessee namun oleh

lessee terkadang kondisi yang demikian masih dianggap suatu beban, karena pada saat membutuhkan modal untuk perluasan usaha lessee juga membutuhkan benda-benda tersebut baik untuk dijual atau bahkan digadaikan, hal ini akan mengurangi kemampuan lessee untuk menjaminkan suatu benda yang sesuai nilainya seperti yang dikehendaki oleh lessor

Berdasarkan fakta-fakta dari beberapa kasus juga ternyata eksekusi terhadap benda jaminan tidak berjalan semudah yang diperkirakan meskipun akta pembebanannya dibuat dengan akta notariil⁵⁰.

Keadaan-keadaan di atas menyebabkan pelaksanaan pembebanan jaminan dalam praktek dari lembaga pembiayaan leasing terjadi praktek terselubung, yaitu pencantuman ketentuan jaminan tetapi praktek kebijakan yang sangat besar terhadap pembebanan jaminan tersebut termasuk kemungkinan dengan tidak menggunakan jaminan.

Terlepas dari pemaparan kondisi praktek pembebanan jaminan seperti di atas, hal yang penulis sangat setuju apabila kondisi di atas dibarengi atau dibuatkan suatu langkah *preventatif* dengan membentuk unit pengawasan usaha dan benda jaminan oleh lessor yang tujuannya sama memantau keadaan dari benda jaminan terhadap kemungkinan musnah, hilang atau menurunnya nilai benda jaminan.

⁵⁰Wawancara dengan Notaris Mulyadi pada tanggal 4 Agustus 2003.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan dari uraian bab-bab sebelumnya dan hasil penelitian yang telah dilakukan di depan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

5.1. Kesimpulan

- 5.1.1. Eksekusi terhadap benda jaminan secara yuridis tunduk pada ketentuan lembaga jaminan yang membebaskan benda tersebut, apabila benda jaminan merupakan benda bergerak maka lembaga jaminan yang digunakan adalah Fidusia dan ketentuan yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Apabila yang digunakan benda tetap/tidak bergerak, maka secara yuridis ketentuan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang digunakan. Masing-masing eksekusi dengan ketentuan di atas menggunakan eksekutorial akta.
- 5.1.2. Pelaksanaan sita jaminan terhadap benda yang nilainya telah menjadi lebih kecil dari besar kewajiban *lessee* tetap dilakukan terhadap benda tersebut dengan menggunakan kekuatan eksekutorial akta dalam

pelaksanaannya. Benda jaminan tersebut tetap dianggap merupakan bagian dari harta *lessee* walaupun karenanya *lessor* menderita kerugian sebagai resiko usaha karena merosotnya nilai objek jaminan.

- 5.1.3. Terhadap resiko hilang, musnah atau menurunya nilai benda jaminan seharusnya *lessee* yang lebih bertanggungjawab dari pada *lessor*, karena selama kontrak perjanjian pembiayaan *leasing lessee* tetap sebagai pemilik atas benda jaminan tersebut.

5.2. Saran-saran

Dari analisa dan kesimpulan di atas , maka ada beberapa saran penting yang dapat disampaikan :

- 5.2.1. Di dalam pelaksanaan pembebanan benda jaminan sebaiknya *lessor* lebih memperhatikan mekanisme dan prosedural secara yuridis terhadap jenis lembaga jaminan yang digunakan, agar aspek jaminan yang diinginkan dapat terlaksana terlebih untuk perlindungan hak *preferen* dari *leasing*.
- 5.2.2. Sangatlah baik dan tepat apabila lembaga pembiayaan *leasing* mulai berpikir untuk membentuk suatu unit pengawas benda jaminan dan kegiatan usaha *lessee*, guna meminimalisasi kerugian dari *lessor*

terhadap keadaan kemunduran usaha *lessee* dan terhadap kondisi benda jaminan.

- 5.2.3. Dibuatkan suatu ketegasan sikap *lessor* yang dicantumkan di dalam perjanjian pembiayaan *leasing*. Menyangkut tanggung jawab terhadap benda jaminan selama masa kontrak dari perjanjian pembiayaan *leasing*, Kemungkinan dipikirkan kembali ketentuan pembebanan benda jaminan dalam suatu perjanjian pembiayaan *leasing*, tentang fungsi dan kegunaannya dengan pertimbangan efektifitas dan perkembangan lembaga pembiayaan *leasing* di masa depan.

RINGKASAN

I. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian dunia yang begitu cepat, menyebabkan terjadinya kompetisi yang ketat di antara para pelaku pasar dalam penyediaan modal, di samping itu terjadinya peningkatan pelayanan jasa dalam kualitas dan kuantitas yang melahirkan berbagai produk pasar yang serba memudahkan konsumen.

Dalam perkembangan bisnis dan usaha sering kita jumpai beberapa jenis usaha pelayanan, antara lain lembaga pembiayaan *leasing* berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : Kep.122/MK/IV/2/1974, Nomor : 32/M/SK/2/1974 dan Nomor : 30/Kpb/1/1974 tertanggal 7 Februari 1974, tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan *leasing* sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha.

Lembaga pembiayaan *leasing* menghubungkan kepentingan empat pihak yang berbeda, yaitu :

1. *Lessor* yang adalah pihak *leasing* itu sendiri sebagai pemilik modal, yang nantinya akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang.
2. *Lessee* adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan di *leased* atau yang akan disewakan pihak penyewa/*lessor*.
3. *Vendor* atau *leveransir* atau disebut *supplier*, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh *lessor* untuk disewakan kepada *lessee*.
4. Asuransi atau pihak yang karena kepentingan *lessor* di ikut sertakan untuk memberikan jaminan terhadap keadaan fisik dari obyek *leasing/leased* dari kemungkinan musnah atau hilang.

Pada kenyataan usaha *leasing* telah tumbuh dan berkembang dengan berbagai pola-pola administrasi yang mengarah ke pembaharuan baik pada sisi yuridis maupun pada sisi administrasi, yang tujuan untuk mengefisiensikan prosedur agar selaras dengan kepentingan ekonomis.

Pembaharuan dari sisi hukum pada usaha *leasing* tidak dikenal tetapi dalam praktek diterapkan misalnya suatu perusahaan *leasing* adalah juga menerapkan praktek lembaga pembiayaan, dengan memberikan alternatif kepada konsumen mau memakai jalur lembaga pembiayaan atau sewa guna usaha atau bahkan di dalam suatu *leasing* terdapat bentuk *leasing* yang lain yang disebut "*leasing dalam leasing*," dari sisi administrasi pembaharuan

yang terjadi adalah fasilitas kemudahan dalam bidang prosedural untuk memperoleh bantuan dari perusahaan *leasing*.

Dalam praktek pada mekanisme perusahaan *leasing* diterapkan keharusan adanya jaminan sebagai syarat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha tersebut. Jaminan tersebut dapat berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak, adapun kepentingan dari suatu jaminan semata-mata untuk meminimalisasi kemungkinan kerugian dari *lessor*, mengantisipasi tindakan wanprestasi *lessee* dengan memungkinkan akan menjual barang jaminan sebagai penutupan kewajiban sewa obyek *leasing leased* yang tidak terlaksana. Fungsi lain dari barang jaminan adalah untuk menjamin pihak *lessee* akan memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Penetapan jaminan pada suatu perjanjian Sewa Guna Usaha secara praktek mestinya mempertimbangkan harga barang *leased* atau obyek *leasing*, termasuk kemungkinan penyusutan dari barang jaminan tersebut, dengan persoalan yang penting mengantisipasi harga jual dari jaminan setelah penyusutan, berimbang atau tidak dengan kewajiban (prestasi) yang harus dilakukan atau kemungkinan musnahnya jaminan sebelum berakhirnya kontrak sewa guna usaha

Perjanjian adanya pembebanan jaminan pada perjanjian *leasing* menjadi begitu penting, karena pembebanan jaminan sebagai garansi

keamanan investasi *lessor*, di sisi lainnya jaminan membuat tidak efisiensnya prosedur pembiayaan dalam *leasing* yang akan berimbas pada kepentingan secara ekonomis.

Selain yang menjadi persoalan di atas adalah segi pertanggungjawaban dari resiko barang jaminan tersebut, misalkan bila jaminan berupa benda bergerak yang didaftarkan secara fidusia musnah karena sesuatu hal diluar kehendak para pihak, secara hukum debitur pemberi hak fidusia kehilangan barang jaminan begitupun juga kreditur sebagai penerima fidusia, sehingga objek jaminan menjadi tidak ada yang berarti kreditur kehilangan barang jaminan debitur.

Masalah-masalah yang diketengahkan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Mengenai ksekusi benda jaminan dalam suatu perjanjian *leasing* ditinjau dari sisi yuridis ;
2. Mengenai pelaksanaan sita terhadap barang jaminan yang nilainya menyusut menjadi lebih kecil dari besaran kewajiban yang harus dibayar dalam sengketa wanpresatasi ;

3. Mengenai tanggungjawab para pihak terhadap penanggungan resiko dari kemungkinan hilang atau musnahnya benda jaminan dari suatu perjanjian *leasing*.

II. Tinjauan Pustaka

Peristilahan *leasing*/sewa guna usaha tidak dikenal di dalam KUH Perdata, sehingga berlakunya *leasing* dalam praktek didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang termuat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata, demikian pula mengenai jaminan pada perjanjian *leasing* juga berlaku aturan umum dalam KUH Perdata yang dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata :
"Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan :

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali di antara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Sewa Guna Usaha adalah istilah yang dipakai dalam peraturan tentang Lembaga Pembiayaan sebagai terjemahan dari istilah bahasa Inggris. *Leasing* dari kata dasar *lease*, artinya sewa menyewa. Kemudian, dalam dunia bisnis berkembang *leasing* sebagai bentuk khusus sewa menyewa, yaitu dalam bentuk pembiayaan perusahaan berupa penyediaan barang modal yang digunakan untuk menjalankan usahanya dengan membayar sewa selama jangka waktu tertentu.

The Equipment Leasing Association di Inggris mendefinisikan :

"*Lease* adalah kontrak antara *lessor* dengan *lessee* untuk penyewaan suatu jenis barang (*asset*) tertentu langsung dari pabrik atau Agen Penjual oleh *Lessee*. Hak kepemilikan atas barang tetap pada *Lessor*, hak pakai atas barang ada pada *Lessee* dengan membayar sewa yang jumlah dan jangka waktunya telah ditetapkan."

Definisi ini murni mengenai sewa menyewa barang, tidak mempersoalkan barang modal dan tujuan penggunaan barang secara khusus untuk dipakai menjalankan perusahaan.

Untuk mengetahui konsep *leasing* sebagai Sewa Guna Usaha, yaitu bentuk khusus dari sewa menyewa, perlu ditelaah ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Perizinan Usaha *Leasing*. Menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 7 Januari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Yang dimaksud dengan *leasing* adalah :

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

Dalam definisi di atas konsep *leasing* sebagai bentuk khusus sewa menyewa yang disebut Sewa Guna Usaha sudah lebih terarah dan jelas.

Menurut ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).

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

Ketentuan pasal tersebut memperjelas lagi bahwa *leasing* sama dengan Sewa Guna Usaha, yaitu bentuk khusus sewa menyewa dengan unsur-unsur yang sama seperti dalam definisi Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan tanggal 7 Januari 1974. Apabila menyebut *leasing*, maka yang dimaksud adalah Sewa Guna Usaha. Akan tetapi, dalam ketentuan pasal tersebut tidak ada ketegasan apakah Sewa Guna Usaha (*leasing*) itu dalam bentuk kontrak. Hal

ini baru jelas apabila membaca ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 dalam Pasal 9 :

“Setiap transaksi Sewa Guna Usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian Sewa Guna Usaha (*lease agreement*). Perjanjian Sewa Guna Usaha wajib dibuat dalam bahasa Indonesia dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan ke dalam bahasa asing.

Pada dasarnya terdapat 2 (dua) jenis *leasing*, walaupun dalam praktek terdapat berbagai jenis yang sering digunakan, itu hanyalah merupakan penjabaran daripada 2 (dua) jenis *leasing* tersebut.

Adapun jenis-jenis *leasing*, yang oleh Munir Fuady menyebutkan sebagai macam-macam *leasing* adalah sebagai berikut :

a. *Operating Lease*

Operating lease disebut juga *service lease*. *Leasing* seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh perusahaan finansial, sebab menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, yang dibenarkan hanya *leasing* yang mempunyai hak opsi. *Operating lease* ini biasanya merupakan suatu corak *leasing* dengan karakteristik sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomi barang tersebut

- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 3) Tidak diberikan "hak opsi" bagi *lessee* untuk membeli barang di akhir masa *leasing*
- 4) Biasanya *operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas)
- 5) *Operating lease* biasanya diberikan oleh pabrik atau *leveransir*, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk-beluk tentang barang tersebut. Sebab, dalam *operating lease*, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab *lessor*.
- 6) Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap
- 7) Biasanya *lessor*-lah yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
- 8) Biasanya kontrak *leasing* dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor*.

b. *Financial Lease*

Financial lease ini sering disebut juga dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial lease* merupakan suatu corak *leasing* yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif panjang
- 2) Besarnya harga sewa ditambah hak opsi harus menutupi harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*
- 3) Diberikan hak opsi untuk *lessee* untuk membeli barang diakhir masa *leasing*
- 4) *Financial lease* dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan
- 5) Harga sewa yang dibayar perbulan oleh *lessee* dapat dengan jumlahnya yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjam
- 6) Biasanya *lessee* yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
- 7) Kontrak *leasing* tidak dapat dibatalkan sepihak.

III. Metode Penelitian

Menurut Soetrisno Hadi penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran)

dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi) yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistematik dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang menggunakan data primer (hasil dari penelitian di lapangan) untuk menemukan upaya-upaya yang kiranya dapat dilakukan oleh *lessor* untuk mengantisipasi kejadian, dalam hal musnahnya barang jaminan sebelum kontrak sewa guna usaha berakhir atau terhadap upaya lain yang dapat dilakukan terhadap keadaan menyusutnya nilai barang jaminan hingga tidak seimbang lagi dengan penutupan kewajiban karena wanprestasi dari *lessee*.

Setelah data terkumpul baik data primer maupun data sekunder, kemudian dianalisis secara kualitatif, analisis kualitatif ini berusaha untuk menghubungkan fakta yang ada dengan berbagai peraturan yang berlaku yang mengatur pembebanan jaminan pada Lembaga Pembiayaan *Leasing*. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan dituangkan dalam bentuk deskriptif yang ringkas dan jelas mengenai aspek yuridis dari praktek jaminan pada

perjanjian *leasing* dan tanggung jawab para pihak terhadap keamanan dan resiko dari barang jaminan tersebut.

IV. Hasil Penelitian

Berdasarkan dari apa yang telah diuraikan di atas, hasil dari penelitian adalah :

Eksekusi terhadap benda jaminan secara yuridis tunduk pada ketentuan lembaga jaminan yang membebaskan benda tersebut, apabila benda jaminan merupakan benda bergerak maka lembaga jaminan yang digunakan adalah Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999) Sedangkan untuk benda tetap/tidak bergerak digunakan ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996.

Terhadap resiko hilang, musnah atau menurunnya nilai benda jaminan *lessee* yang lebih bertanggungjawab dari pada *lessor*, karena selama kontrak perjanjian pembiayaan *leasing lessee* tetap sebagai pemilik atas benda jaminan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan sebaiknya dalam pelaksanaan pembebanan benda jaminan sebaiknya *lessor* lebih memperhatikan mekanisme dan prosedural secara yuridis terhadap jenis lembaga jaminan yang digunakan. Sedangkan menyangkut tanggung jawab terhadap benda jaminan selama masa kontrak dari perjanjian pembiayaan

leasing, sebaiknya dipikirkan kembali ketentuan pembebanan benda jaminan dalam suatu perjanjian pembiayaan *leasing*, tentang fungsi dan kegunaannya dengan pertimbangan efektifitas dan perkembangan lembaga pembiayaan *leasing* di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Amin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, 1994, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, 2001, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, 2000, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herman Warsitadkk., 1990, *Pengantar Metodologi Penelitian*, APTIK Jakarta.
- Mardalis, 2002, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- , 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2000, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Satrio, J.2000, *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Siti Ismijati Jenie, 1994, *Tinjauan Unum Mengenai Leasing dan Peranannya dalam Usaha Memenuhi Kebutuhan Alat-alat Produksi*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Soedharyo Soimin, 1999, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1994, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Hukum Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.

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

-----, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa. Jakarta.

Yahya Harahap. M. 1987, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Penerbit Pustaka, Bandung.

Zachrowi Soejoeti.II. dan Masyhud Asyhari. 1993. *Hukum Jaminan*. Navila. Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1999 Tentang *Jaminan Fidusia*.

Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor : 122, Nomor : 32, Nomor : 30 Tahun 1974 tanggal 7 februari 1974 Tentang *Perizinan Usaha Leasing*.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 Tentang *Perizinan Usaha Leasing*.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1169 Tahun 1991 Tanggal 27 November 1991 Tentang *Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing)*.